વેચાણ દસ્તાવેજ **ડ્રાફ્ટ કોપી**

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ,તાલુકા – વટવાના મોજે ગામ - વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નં ૧૯૭૪ સર્વે નંબર – **૭૫૭/૧** *ની હે.આ.ચો.મી.* **૧-૮૧-૫૫** *વાળી જમીન ટી.પી. સ્કિમ નં. –૧૧૪ , ફાઈનલ પ્લોટ નં. – ૧૯ પૈકી (સબપ્લોટ નં -૨)ની,* **૧૦૦૦૦** *સમ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીન તથા* **૮૯૩** *સમ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની વાણીજ્ય હેતુ માટે ની બિનખેતી થયેલ જમીન એમ કુલ* **૧૦૮૯૩** *સમ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતી થયેલ જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ "***તુલસી ગેલેક્ષી***" નામની રહેઠાણો માટેની ફ્લેટ્સના યુનિટોની યોજના અંતર્ગત ફેઝ-૧માં કુલ - ૧૦(દસ) બ્લોકમાં ૨૮૦ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ્સ તથા ૧૩ દુકાનોનાં બાંધકામનું તથા ફેઝ-૨માં રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા દુકાનોનાં બાંધકામની યોજનામાં આવેલ ફેઝ – ૧(એક) માં............ બ્લોકના .... માળ ઉપરના ફ્લેટ નંબર – .... તરીકે ઓળખાતી .... સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને અનુસાંગિક સદર ૧૦૮૯૩ સ.ચો.મીટરની જમીન પૈકી .... સચોમીટરની વણ વહેંચાયેલ જમીન વેચાણ કરવા બાબતનો તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે વરાડે પડતા વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકતનો કુલ* **રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા.. પુરા)** *નો વેચાણ દસ્તાવેજ.*

- **એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર :**

- **ઉદયરાજ કોર્પોરેશન,** તે નામની રજી. ભાગીદારી પેઢી જેનો પાન નં- AAFFU5046Dઅને તેની રજી. ઓફીસ – સ.નં. ૭૫૭, તુલસી ગેલેક્ષી, આર.એ.એફ. કેમ્પ સામે, એસ.પી. રીંગ રોડ, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ-૩૮૨૪૧૮ ખાતે આવેલ છે તે પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા અને ભાગીદાર, શ્રી શ્યામ નિલેષભાઈ ભટ્ટ, ઉ.વ. આ. - પુખ્ત વયના, રહેવાસી – સી/૩૦૧, ગેલેક્ષી કોમ્પલેક્ષ, નરોડા, અમદાવાદના, જેમને હવે પછી આ લેખમાં અમો "એકતરફવાળા" અગર "લખીઆપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં મે. ઉદયરાજ કોર્પોરેશન, નામની ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો-વખતના ભાગીદારોનો પોતાનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો અને તે ભાગીદારી પેઢીના વહીવટદારો, સક્સેસર્સ, એસાઈનીઓ, સરવાઈવર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

તથા

- **બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર :**
  શ્રી ...., ઉ. વ. આ. – પુખ્ત વયના, ધર્મે - હિંન્દુ, ભારતીય નાગરીક, ધંધો – નોકરી, (PAN NO – ....),
  શ્રીમતી ...., ઉ. વ. આ. – પુખ્ત વયના, ધર્મે - હિંન્દુ, ભારતીય નાગરીક, ધંધો – નોકરી, (PAN NO – ....), બન્ને હાલ
  રહેવાસી:.. ....અમદાવાદના, જેમને હવે પછી આ બાનાખતના લેખમાં તમો "બીજીતરફવાળા" અગર "લખાવીલેનાર" અગર "ખરીદનારનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો પોતાનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસર્સ, એસાઈનીઓ, સરવાઈવર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડવાઈઝર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત,

(એ) અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનારાઓની કબજા ભોગવટાની તમામ રાઈટ્સ વાળી, આકાશથી પાતાળ સુધીની અસલ હદ તથા કોમન હક્કો મુજબની તેમાં આવેલા તમામ ફલાઉ – બીનફલાઉ ઝાડ, છોડ, રોપા, કનેક્શનો, સગવડો સહિતની તેના રસ્તાના તથા અન્ય પરાપુર્વથી વાપરવા ભોગવવામાં આવતા તમામ હદ તથા કોમન હક્કો વાળી બીનખેતીની જમીન, તે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ),તાલુકા – વટવાના મોજે ગામ - વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નં ૧૯૭૪ સર્વે નંબર – **૭૫૭/૧** ની હે.આ.ચો.મી. **૧-૮૧-૫૫** વાળી જમીન ટી.પી. સ્કિમ નં. –૧૧૪ , ફાઈનલ પ્લોટ નં. – ૧૯ પૈકી (સબપ્લોટ નં -૨)ની, **૧૦૦૦૦** સમ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીન તથા **૮૯૩** સમ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની વાણીજ્ય હેતુ માટે ની બિનખેતી થયેલ જમીન એમ કુલ **૧૦૮૯૩** સમ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની

બિનખેતી થયેલ જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"તુલસી ગેલેક્ષી"** નામની રહેઠાણો માટેની ફ્લેટ્સના યુનિટોની યોજના અંતર્ગત ફેઝ-૧માં કુલ - ૧૦(દસ) બ્લોકમાં ૨૮૦ રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા ૧૩ દુકાનોનાં બાંધકામનું તથા ફેઝ-૨માં રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા દુકાનોનાં બાંધકામની યોજના અમો ઉદયરાજ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીપણાંની અને સંપૂર્ણ કબજા-ભોગવટા હેઠળ આવેલ છે તે જમીનમાં અમો એકતરફવાળા સિવાય બીજા કોઈનો લાગ-ભાગ, હક્ક-હિસ્સો કે હિત સંબંધ પોષાતો આવેલ નથી તથા તે જમીનમાં અમો એકતરફવાળા સિવાય બીજા કોઈના રોડ-રસ્તાનો હક્ક નથી. આમ, સદર જમીન તમામ રીતે ચોખ્ખી અને માર્કેટેબલ છે તથા તે જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં હાલ માલીકી હક્ક અમો એકતરફવાળાના નામે ચાલતો આવેલ છે. તે જમીનનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ખૂંટ ચારની વિગત અહીં પાછળ **પરીશીષ્ટ : ૧** માં આપવામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરાર માં "સદર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(બી) સદર જમીન ઉપર એકતરફ વાળા લખીઆપનાર ઉદયરાજ કોર્પોરેશન, એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ "તુલસી ગેલેક્ષી," નામની યોજના અંતર્ગત હાલમાં ફેઝ-૧માં કુલ - ૧૦(દસ) બ્લોકમાં ૨૮૦ રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા ૧૩ દુકાનોનાં બાંધકામનું તથા ભવિષ્યમાં ફેઝ-૨ રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા દુકાનોનાં બાંધકામનું તથા યોજનાને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ વગેરેના આયોજન કરેલ છે, જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં "સદર યોજના" એ રીતે સંબોધેલ છે. જે હેઠળ ફેઝ-૧ અમલમાં મુકેલ છે અને ફેઝ-૨ ભવિષ્યમાં અમલમાં મુકાશે.

(સી) સદર યોજનામાં ભવિષ્યમાં ફેઝ-૨ રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા દુકાનો તથા હાલમાં ફેઝ-૧ (એક) માં............ બ્લોકના ....માળ ઉપરના ફ્લેટ નંબર – .... તરીકે ઓળખાતી મિલકત તથા તેને અનુસાંગિક સદર યોજનાવાળી ૧૦૮૯૩ સમ ચોરસ મીટર ના ક્ષેત્રફળની સદર જમીન પૈકી વણ વહેંચાયેલ જમીન તથા તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ વગેરેના સદર યોજનાના હાલમાં ફેઝ-૧ અને ભવિષ્યમાં ફેઝ-૨ના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે ઉપયોગના હક્કો સહિતની મિલકત, જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ખુંટ ચારની વિગત પાછળ **પરીશીષ્ટ : ૧**માં આપવામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ લેખમાં "સદર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(ડી) સદર યોજનાનું ડેવલપમેન્ટ કરવા સારૂ અમો એકતરફવાળા લખીઆપનારએ તૈયાર કરાવેલ પ્લાનોને મંજુર કરાવવા સારૂ, અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન સમક્ષ ફી, અરજી સહિત જરૂરી ડોક્યુમેન્ટસ્ રજુ કરીને તે અંગે કાર્યવાહીઓ કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્રારા તે પ્લાનોને મંજુર કરીને નીચેના કોષ્ટકમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે હાલમાં ફેઝ-૧ના ડેવલપમેન્ટ માટેની પરમીશન આપવામાં આવેલ છે. જે આ લેખમાં પાછળ **પરિશીષ્ટ – ૨**માં આપેલ છે.

અનું.	બ્લોક નં.	પરમીશન નં.	તારીખ
૧	A+B	૦૦૩૬૧/૧૬૦૧૧૮/A0432/R0/M1	૦૫/૦૩/૨૦૧૮
૨	C+D	૦૦૩૬૨/૧૬૦૧૧૮/A0432/R0/M1	૦૫/૦૩/૨૦૧૮

૩	E+F	૦૦૩૬૩/૧૬૦૧૧૮/A0432/R0/M1	૦૫/૦૩/૨૦૧૮
૪	G+H	૦૦૩૬૪/૧૬૦૧૧૮/A0432/R0/M1	૦૫/૦૩/૨૦૧૮
૫	I+J	૦૦૩૬૫/૧૬૦૧૧૮/A0432/R0/M1	૦૫/૦૩/૨૦૧૮
૬	Q (SOCIETY OFFICE)	૦૦૩૬૬/૧૬૦૧૧૮/A0432/R0/M1	૦૫/૦૩/૨૦૧૮

(ઈ) સદર જમીનનાં ટાઈટલ સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને સેલેબલ હોવા બાબતનું ટાઈટલ કલીયરન્સ શર્ટીફીકેટ એડવોકેટ શ્રી પરીમલ પરીખ દ્વારા તારીખ : ૦૯-૦૫-૨૦૧૮ના રોજ ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ છે.

(એફ) સદર જમીનને રહેણાંક હેતુસર બીનખેતી કરવા સારૂ અરજી તથા જરૂરી તમામ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ કરતાં અમદાવાદ જિલ્લા અમદાવાદના કલેકટરશ્રીના નં. એસીબી/ટીએનસી-૨/ત.બિ.ખે./ક-૬૫/એસ.આર.૨/ ૨૦૧૬ થી તા.૨૫/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજ રહેણાંક હેતુ માટે તથા એસ.આર/૪૫૬/૨૦૧૭ તા.૧૯/૦૧/૨૦૧૮ ના હુકમથી વાણીજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીનો હુકમ કરવામાં આવેલો છે.

(જી)અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનારાઓએ સદર યોજનાનું રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ્ – ૨૦૧૬ અંતર્ગત રીઅલ એસ્ટેટ રેગયુલેટરી ઓથોરીટી (RERA), ગુજરાત ખાતે રજીસ્ટ્રેશન ક્રમાંક નં. - PR/GJ/ AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/MAA02833/060618 તા. - ૦૬/૦૬/૨૦૧૮ થી રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે. જે આ લેખમાં પાછળ **પરિશીષ્ટ – ૩**માં આપેલ છે.

(એચ) સદર યોજનામાં હાલમાં ફેઝ-૧માં સમાવિષ્ટ ફલેટસના સ્પેસીફીકેશન્સ તેમજ સદર સમગ્ર યોજનાની કોમન સુવિધાઓની વિગતો કે જે આ લેખમાં પાછળ **પરિશીષ્ટ – ૪**માં આપેલ છે.

(આઈ) બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સદર મિલકત વેચાણ કરવા બાબતનો કબજા વગરનો નોટરાઇઝ/ રજીસ્ટર્ડ બાનાખતનો કરાર તારીખ - .... થી નોટરાઇઝ/રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે.

તથા જત,

૧. અગાઉ સદરહુ જમીન તાલુકા – વટવાના મોજે ગામ - વસ્ત્રાલ સર્વે નંબર – ૭૫૭ ની ૨૧૭૫૨ સમ ચોરસ મીટર જમીન કે જે ટી.પી. સ્કિમ નં. –૧૧૪ , ફાઈનલ પ્લોટ નં. – ૧૯ પૈકી ૧૩૦૫૧ સમ ચોરસ મીટર જમીન મુળ જમીન માલીકો તે - (૧) શેરખાન અશરફખાન, (૨) શરીફખાન અશરફખાન, (૩) અનવરખાન અશરફખાન, (૪) મોમીનખાન અશરફખાન, (૫) અબ્બાસખાન અશરફખાન, (૬) ઐયુબખાન અશરફખાન, (૭) મુમતાઝબીબી અશરફખાન, (૮) ઋણતાજબીબી અશરફખાન, (૯) નુરબીબી અકીલખાન, (૧૦) સલીમખાન અકીલખાન, (૧૧) પરવીશખાન અકીલખાન, (૧૨) ગુલાબખાન અકીલખાન, (૧૩) સાજીદખાન

અકીલખાન તથા (૧૪) જાવેદખાન અકીલખાનની સંયુક્ત માલીકી અને કબજા-ભોગવટા હેઠળ ચાલતી આવેલ અને સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તેઓના નામો સંયુક્ત રીતે ચાલતા આવેલ. ત્યારબાદ તે મુળ જમીન માલીકોએ પ્ર.સ.પ્ર.વાળી જમીનને પ્રિમીયમ પાત્ર અને બિનખેતીમાં તબદીલ કરવા સારૂ જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીની કચેરી, અમદાવાદ ખાતે અરજી અને કાર્યવાહી કરી જરૂરી પ્રિમીયમની રકમો ભરપાઈ કરી આપતાં કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નંબર : નં. એસીબી/ટીએનસી-૨/ત.બિ.ખે./ક-૬૫/એસ.આર.૨/ ૨૦૧૬થી તારીખ : ૨૫/૦૫/૨૦૧૭ના રોજ રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે, તે મુજબની બિનખેતીની જમીન મુળ જમીન માલીકો પાસેથી શ્રી કોમલબેન તે કિરીટભાઈ ઠક્કરની દિકરી અને રાજેનભાઈ ઠક્કરની પત્નીએ વેચાણ રાખેલ. સદર બિનખેતીની જમીનનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ શ્રી કોમલબેન તે કિરીટભાઈ ઠક્કરની દિકરી અને રાજેનભાઈ ઠક્કરની પત્ની ની તરફેણમાં તા. ૦૩/૦૮/૨૦૧૬ના રોજ રજી. દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ, જેની નોંધણી અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ની સબ-રજી. કચેરી ખાતે રજી. અનું. નં. ૧૭૭૯થી તા. ૦૩/૦૮/૨૦૧૬ના રોજ કરાવવામાં આવેલ અને તેનો ઓર્ડર તા. ૨૬/૦૮/૨૦૧૬ના રોજ કરવામાં આવેલ છે, જે વેચાણ અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ - ૮૪૨૮થી તા. ૦૩-૦૩-૨૦૧૭ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૨. ત્યારબાદ સદર જમીન બાબતે મે. ડી.આઇ. એલ. આર. શ્રી અમદાવાદના હુકમ નં હિસ્સા દુરસ્તી/કે.જે.પી./એસ. આર/ન ૫૭૦ દુ. ૫. નં.૧૨૧ તારીખ : ૨૨-૦૨-૨૦૧૮ મુજબ કે.જે.પી. દુરસ્તી થી સદર જમીનનો નવો સર્વે નંબર - ૭૫૭/૧ આપવામા આવેલ છે. જેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ - ૯૦૫૪ થી તા. ૦૩-૦૫-૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૩. ત્યાર બાદ, અમો એકતરફવાળા **ઉદયરાજ કોર્પોરેશન**, તે નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનો (પાન-AAFFU5046D) અને તેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : સ.નં. ૭૫૭, તુલસી ગેલેક્ષી, આર.એ.એફ. કેમ્પ સામે, એસ.પી. રીંગ રોડ, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ-૩૮૨૪૧૮ ખાતે આવેલ છે, (જેને હવે પછી સદર પેઢી એ રીતે સંબોધેલ છે) તે ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારો એવા,(૧) શ્રી રાજેનભાઈ દિલિપકુમાર ઠક્કર, ઉ. વ. આ. – પુખ્ત વયના, (૨) શ્રી ઉદયભાઈ દિનેશચંદ્ર ભટ્ટ, ઉ. વ. આ. – પુખ્ત વયના, (૩) શ્રી નિલેષભાઈ દિનેશચંદ્ર ભટ્ટ, ઉ. વ. આ. – પુખ્ત વયના, (૪) શ્રી હેમાંગ ઉદયભાઈ ભટ્ટ, ઉ. વ. આ. – પુખ્ત વયના, (૫) શ્રી શ્યામ નિલેષભાઈ ભટ્ટ, ઉ. વ. આ. – પુખ્ત વયના, તમામ રહેવાસી અમદાવાદનાઓએ ભેગામળીને શુધ્ધબુધ્ધિ પૂર્વક સમજી વિચારીને સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ,તાલુકા – વટવાના મોજે ગામ - વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નં ૧૯૭૪ સર્વે નંબર – **૭૫૭/૧** ની હે.આ.ચો.મી. **૧-૮૧-૫૫** વાળી જમીન ટી.પી. સ્કિમ નં. –૧૧૪ , ફાઈનલ પ્લોટ નં. – ૧૯ પૈકી (સબપ્લોટ નં -૨)ની, **૧૦૦૦૦** સમ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીન તથા **૮૯૩** સમ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની વાણીજય હેતુ માટે ની બિનખેતી થયેલ જમીન એમ કુલ ૧૦૮૯૩ ના ક્ષેત્રફળની સમગ્ર જમીન અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી ની કચેરીએ રજીસ્ટ્રેશન નોંધ નંબર – ૮૩૬૩ થી તા.-

૦૭/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ જેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ - ૯૧૬૮ થી કરવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદર જમીન અમો એકતરફવાળાના કુલ સ્વતંત્ર માલીકી તથા સંપૂર્ણ કબજા ભોગવટા હેઠળ ચાલતી આવેલ છે.

૪. અમો એકતરફવાળા તમો લખાવીલેનારને પાકો ભરોસો આપીએ છીએ કે, મજકુર સદર યોજના **"તુલસી ગેલેક્ષી"** વાળી સદર જમીન કે તેનો કોઈ ભાગ એક્વીઝીશનમાં કે રેક્વીઝીશનમાં આવેલ નથી તથા કોઈપણ કાયદા નીચે તેને એક્વાયર્ડ કરવામાં આવેલ નથી તથા સદર યોજનાવાળી સદર જમીન કે તેના કોઈપણ રેસીડન્સીયલ બિલ્ડીંગ્સનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ જાહેર યોજના કે જાહેર રસ્તા માટે અનામતમાં કે કપાતમાં આવતો નથી તથા તેના અનુસંધાને કોઈપણ બાબતે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો કે કોઈપણ સરકારી કચેરી/અમલદાર સમક્ષ કોઈપણ પ્રકારની કાનુની તકરાર કે દાવાદુવી થયેલાં નથી કે જારી નથી.

૫. અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને અત્રે પાકી બાંહેધરી તથા ખાત્રી આપીએ છીએ કે, સદર મિલકત તમો બીજીતરફવાળાસિવાય અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે તેને કોઈપણ ઠેકાણે બોજા, ગીરે કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી કે તેની ઉપર સોલવંશી લીધેલ નથી અને સદર મિલકતના તબદીલી અંગે કે કબજા ટ્રાન્સફર અંગે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો સરકારી કચેરી/અમલદારનો કાયમી કે કામચલાઉ હુકમ નથી અને સદર મિલકત પરત્વેના સદર પેઢીના તમામ રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે.

૬. (અ) બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સદર મિલકત વેચાણ કરવા બાબતનો કબજા વગરનો નોટરાઇઝ/રજીસ્ટર્ડ બાનાખતનો કરાર ક્રમાંક નં. - .... તારીખ - .... થી નોટરાઇઝ/રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે જેમાં વર્ણવેલ તમામ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોનું પાલન કરવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પાછળ વર્ણવેલ તમામ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોનું પાલન કરવાની શરતે અહીં પાછળ પરિશીષ્ટ -૧ માં વર્ણવેલ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક વેચાણ અવેજ રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) માં અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને અહીં પાછળ આપેલ <u>અવેજ પહોંચ્યાની વિગત</u> પ્રમાણે સદર મિલકતની ઉચ્ચક વેચાણ અવેજ તમો ખરીદનાર પાસેથી ચૂક્તે સ્વિકારીને, તે ઉચ્ચક વેચાણ અવેજ અમોને ચૂકતે મળ્યાની પાકી પહોંચો અમોએ તમોને આપેલ છે, તે ઉચ્ચક વેચાણ અવેજની સામે અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં આજરોજ કરી આપીએ છીએ અને તે સદર મિલકતનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમોએ તમો લખાવીલેનારને આજ-રોજ સોંપી દીધો છે, તે તમોએ બરાબર ચકાસણી કરીને કોઈપણ જાતના વાંધા-વચકા કે તકરાર વગર બરાબર સંભાળી લીધેલ છે.

(બ) સદર દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજ ના ચેકો બેંકમાં સ્વીકારાયાથી વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે. જો તમો બીજીતરફવાળાકે બેંકના કારણે દસ્તાવેજ તારીખથી દિન ૧૫માં વેચાણ અવેજના ચેકો ક્લીયર કરાવામાં તમો બીજીતરફવાળા અસમર્થ

નીવડશો તો આ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રદ્દ-બાતલ યાને ફોક ગણાશે તથા સદર મિલકત ઉપર તમો બીજીતરફવાળા નો કોઈ પ્રકારે હક્ક રહેશે નહીં, અને સદર પાકો વેચાણ દસ્તાવેજનો કેન્સલેશન ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવાનો છે અને સદર રકમ ઉપર વ્યાજ તમો બીજીતરફવાળા અમો લખી આપનારને ચુકવાનુ રહેશે અને અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતના ટોટલ કિમંતના ૧૦% રકમ તથા વ્યાજ બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ જમા કરેલ રકમ પરત ચુકવીશુ જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની અગત્યની શરત છે.

(ક) સદર **"તુલસી ગેલેક્ષી"** *ફેઝ-૧ યોજનાના તમામ રેસીડન્સીયલ યુનીટસ તથા વાણિજ્યક(દુકાનો)ની કોમન એમીનીટીઝ/કોમન ફેસીલીટીઝ કે કોઈપણ કોમન પ્રોપર્ટી જેવીકે બગીચા, રસ્તા, ડ્રેનેજ વ્યવસ્થા વગેરેની વખતો-વખતની માવજત, સાફસફાઈ સારૂ રાખવા પડતા માળી, સ્વિપર કે સદર યોજનાના સિક્યુરીટી ગાર્ડ વગેરેના વેતન અને સદર યોજનાના તમામ રેસીડન્સીયલ બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સનો વહીવટ સરળતાથી ચાલીશકે તે હેતુ સંબંધીત સ્થાપિત કરવામાં આવનાર* **"તુલસી ગેલેક્ષી કો. ઓપ. હાઉસીંગ સર્વિસ સોસાયટી લી"** *ના સભ્ય બનવાનું દરેક મિલકતધારકો માટે ફરજાયાત છે. તેમજ તેની સભ્ય દાખલ ફી, શેરફાળો વગેરે જુદા-જુદા ચૂકવવાનાં રહેશે. તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીના ધારા-ધોરણ, નીતી-નિયમો, વખતો વખતના ઠરાવો, કાયદા વગેરેનું દરેક સભ્યો/યુનિટ ધારકોએ ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું છે. તેમજ સદર મિલકતના કે સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ કે અન્ય વરાડે પડતી ઠેરવેલી તમામ રકમો સ્થાપિત થનાર સદર સર્વિસ સોસાયટીને ચૂકવવાનું સદર યોજનાના તમામ મિલકત ધારકો માટે ફરજીયાત છે. તેમજ તેને આધીન સદર* **"તુલસી ગેલેક્ષી"** *નામની રેસીડન્સીયલ યોજનાની તમામ કોમન સુવિધાઓ/મિલકત વાપરવા આથી તમામ મિલકત ધારકો હક્કદાર છો.*

(ડ) અમો બીજી તરફવાળા જાણીએ છીએ કે સદર યોજનામાં ફેઝ ૧ (એક) માંથી ૫૦% મેમ્બર એટલે કે ૧૪૭ સભ્યો અથવા દસ્તાવેજ પુર્ણ થયેથી અમો તુરંત જ ૧૧ મેમ્બરની કમીટીની રચના કરી સોસાયટીનો સંપૂર્ણ વહીવટ હસ્તગત કરી લઇશું અને તે સમયે મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે જે સભાસદોની રકમ જમા આવેલ હશે તેમાંથી થયેલ ખર્ચ બાદ કર્યા પછી જે ભંડોળ જમા હશે તે જ લેવા માટે હક્કદાર રહીશુ તથા અમો એક તરફવાળાઓને સોપણી કરાર કરી આપી તથા અન્ય પ્રક્રિયામા વાદવિવાદ કે તકરાર વિના સંપૂર્ણ સહયોગ અને સાથ સહકાર આપીશું.

૧. *ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત વેચાણ દસ્તાવેજ માટેનાં ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ઈન્ડેક્ષ-રની નકલનાં ખર્ચ, એડવોકેટ ફી, લીગલ ખર્ચ તથા તેને અનુસાંગિક કોમ્પ્યુટર-ઝેરોક્ષ ખર્ચની ચૂકવવાની થતી રકમ રૂા................/- થાય છે જે બીજીતરફવાળાઓએ અલગથી ચૂકવવાની રહેશે.*

૨. *સદર મિલકત ખરીદ કરવા, તમો લખાવી લેનારને સદર મિલકત ઉપર હાઉસીંગ લોન/ધીરાણ લેવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ અને તમો લખાવીલેનારે તમારા એકલાના જોખમે .... માંથી ધીરાણ મેળવેલ છે. તથા લીધેલ ધીરાણ પરત/ચૂકતે/ભરપાઈ કરવાની શરતે તથા સદર*

બેંકની અન્ય તમામ શરતો/નિતી-નિયમો/અધિનિયમો વગેરેને બરાબર સમજીને માન્ય કરેલ હોઈ, તમો બીજીતરફવાળા સદર બેંકમાંથી લીધેલ ધીરાણ પરત/ચૂકતે/ભરપાઈ કરીને સદર બેંકનું "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" ન મેળવો ત્યાં સુધી સદર મિલકત ઉપર સદર બેંકનો ચાર્જ/ધીરાણ ચાલુ રહેશે. તેમજ સદર બેંકની લેખિતમાં પરવાનગી મેળવ્યા વગર તમો લખાવીલેનાર અન્ય કોઈ બેંક માંથી ધિરીણ લઈ શકશો નહીં કે સદર મિલકતને કોઈ જગ્યાએ ગીરો કે તારણમાં મુકી શકશો નહીં. તેમજ બેંકની જાણ બહાર સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચી કે ટ્રાન્સફર કે બક્ષીસ કરી શકશો નહીં. તેમજ જો તમો બીજીતરફવાળાસદર મિલકત ઉપર લીધેલ ધીરાણ પરત/ચૂકતે/ભરપાઈ કરવામાં અસમર્થ નીવડશો તો બેંક સદર મિલકતને ટાંચમાં લઈ/જાહેર હરાજી કરીને સદર મિલકત પર કરેલ ધીરાણની વસુલાત કરવાને હક્કદાર રહેશે. આમ આ ફકરામાં વર્ણવેલ તમામ હકીકતો કે તેને સંબંધિત કોઈપણ બાબતે આજ પછી અમો લખી આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૩. (એ) આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદર યોજનાની ફેઝ ૧ (એક) ની સદર મિલકત – કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીના રેવન્યુ રેકર્ડ જેમકે ૭/૧૨, ૬નુ હકક પત્રક, ૮-અ વિગેરેમાં, ઈલેકટ્રીસીટી કચેરી, ગેસ લાઈનના રેકર્ડમાં, મ્યુ. કોર્પોરેશનના રેકર્ડ વગેરેમાં તમો લખાવીલેનારે જાતે તમારા નામે ચઢાવી લેવાની રહેશે અને તે અંગે જે કંઈ સહીઓ, અરજીઓ તથા જવાબો વિગેરેની જરૂર પડે તે આપવા અમો લખીઆપનાર બંધાયેલ છીએ અને તેમ કરવામાં જે કંઈ પણ ખર્ચ કરવાનું થાય તે તમો લખાવીલેનારે એકલાએ ભોગવવાનો છે. વધુમાં સદર યોજનાની ફેઝ ૨ જેના પ્લાન મજુંર થવાના બાકી છે. પરંતુ સદર યોજનાના બન્ને ફેઝ (૧) તથા ફેઝ (૨) ની જમીન ભેગી આવેલી છે તેથી જ્યારે ફેઝ ૨ ના પ્લાન પાસીંગ તથા બી.યુ પરમીશન તથા અન્ય પ્રોસેસ વિગેરેમાં તમો બીજી તરફવાળાઓની સહી કરવાની થાય તો તમો બીજીતરફવાળા કોઈપણ વાંધા-વચકા કે વિરોધ કે વાદવિવાદ કે તકરાર કે ઝઘડા નહી કરો તથા આ માટે આ વેચાણ દસ્તાવેજ સાથે તમો બીજી તરફવાળા શ્રી શ્યામ નિલેષભાઈ ભટ્ટ કે જેઓ પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા અને ભાગીદાર છે તેમની તરફેણમાં માત્ર આ હેતુ પુરતો જ સ્પેયલ પાવર ઓફ એટર્ની કરી આપેલ છે અને સહી કરવા બંધાયેલ છે જે અમને કબુલ મંજુર છે.

(બી) સદર મિલકત સંબંધીત આજરોજ સુધીની એટલે કે, આ વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીની ભરવાની થતી તમામ પ્રકારના સરકારી વેરાઓની રકમો જેવીકે વરાડે પડતી જમીન મહેસુલ, ઔડા/મ્યુ.કોર્પોરેશન/પંચાયતના વેરા, પ્રોપર્ટી ટેક્ષ, શિક્ષણ વેરો, ગટર વેરો, પાણી વેરો, લાઈટ બીલ, કે અન્ય ચાર્જીસ વગેરે અમો એકતરફવાળાએ ભરેલ છે. જેની તમો બીજીતરફવાળાએ પાકી ખાત્રી કરી લીધેલ છે અને અત્યાર સુધી સરકારે નકકી કર્યા મુજબના ઉપરોકત વેરાઓની રકમો એકતરફવાળાએ ભરેલા છે પણ ભવિષ્યમાં સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી દ્રારા ઉપરોકત વેરાઓની રકમો પરત્વે જુનો કે નવો વેરા કે ચાર્જીસ વિગેરે વસુલવાનુ નકકી કરેતો, આજ દીન પછીના તમામ સમય માટે સદર મિલકત સંબંધીત

ભરવાની થતી આવી તમામ પ્રકારના વેરાઓ/બીલોની રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાની છે.

(સી) સદર **"તુલસી ગેલેક્ષી"** *યોજનાના તમામ ફ્લેટ ધારકો માટેની સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવિધાઓ જેવીકે સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન ઈલેક્ટ્રીસીટી, સદર યોજનાની ડ્રેનેજ વ્યવસ્થા કે સદર યોજનાનાં કોઈપણ કોમન પાર્ટ વગેરેના વરાડે પડતા ઉપયોગના હક્કો સંબંધીતની વરાડેની મેઈન્ટેનન્સની રકમો અને તેના વખતો-વખતના રીપેરીંગ/રીનોવેશનના ખર્ચની તે વહીવટી ખર્ચ સહીતની તમામ રકમો સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે-તે વખતે જે નક્કી કરવામાં આવે તે તમો લખાવીલેનારે ભરવાની રહેશે.*

(ડી) કોઈપણ સરકારી/અર્ધ સરકારી કચેરી જેવીકે ગ્રામ પંચાયત/નગર પંચાયત/ઔડા/ મ્યુ. કોર્પોરેશન વિગેરે દ્વારા લેવાતા વેરા કે ચાર્જીસ, જી.એસ.ટી, સ્ટેમ્પ ડયુટી આજદીન સુધીના ભરાયેલ છે જેની તમો લખાવીલેનારે પાકી ખાત્રી કરી લીધેલ છે, પણ જો આવી કોઈપણ કચેરી દ્વારા વધારાના વેરા કે ચાર્જીસ કે બેટરમેન્ટ ટેક્ષ પાછલી તારીખથી લેવાનું કે વસુલવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો વરાડે પડતી તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ચૂકવવાની રહેશે.

(ઈ) સદર મિલકત ગુજરાત સરકારશ્રી તરફથી જાહેર કરવામાં આવેલ અશાંત વિસ્તારમાં આવતી નથી, જેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે જીલ્લા કલેકટરશ્રી કે અન્ય ઓથોરાઈઝ્ડ અધિકારી/કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટીની અશાંત વિસ્તાર ધારાની પરમીશન લેવાની જરૂરત નથી.

૪. અમો એકતરફવાળાએ અત્રે નીચે લખેલી તમામ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોથી આ વેચાણ દસ્તાવેજવાળી સદર મિલકત તમો લખાવીલેનારને વેચાણ આપેલ છે. અને તમો લખાવીલેનારે મજકુર તમામ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને બરાબર સમજ્યા પછી કબૂલ કરેલ છે.

૧. *સદર* **"તુલસી ગેલેક્ષી"** *યોજના અંતર્ગત હાલમાં ફેઝ-૧માં કુલ - ૧૦(દસ) બ્લોકમાં ૨૮૦ રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા ૧૩ દુકાનોનાં બાંધકામનું તથા ભવિષ્યમાં ફેઝ-૨ રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા દુકાનોનાં બાંધકામની યોજનાની તમો લખાવી લેનારે રૂબરૂ સાઈટ વીઝીટ કરી સદર યોજના તથા યોજનાવાળી જમીન સંબધિત દસ્તાવેજ, મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, એન. એ. હુકમ, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ શર્ટીફીકેટ તથા ટાઈટલ રીપોર્ટ, સદર યોજનાનું બ્રોશર, સદર ફ્લેટના સ્પેસીફીકેશન્સ તેમજ સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ તથા સદર યોજનાની રીઅલ એસ્ટેટ (રેગયુલશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ્ – ૨૦૧૬ અંતૅગત સુચવાયેલ સંબધિત ડોકયુમેન્ટસ તેમજ મંજુરીઓ વગેરેનો ચીવટ પૂર્વક ચકાસણી કરીને અભ્યાસ કરીને એન્જીનીયર તથા લાગતા વળગતા અન્ય માહિર જાણકાર મારફતે ખાત્રી કરાવ્યા બાદ જ તમામ બાબતોને માન્ય રાખીને તમો લખાવીલેનારે અમો એકતરફવાળાઓ પાસેથી આ*

મિલકત સદર મિલકત વેચાણ કરવા બાબતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો નોટરાઇઝ/રજીસ્ટર્ડ કરાર ક્રમાંક નં. - .... તારીખ - .... થી નોટરાઇઝ/રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે જેમાં વર્ણવેલ તમામ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોનું પાલન કરવાની શરતે સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

૨. સદર યોજનાવાળી જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ પ્લાન તથા નક્કી કરેલ સ્પેસીફીકેશન મુજબનું સમગ્ર બાંધકામ નિયતસમય મર્યાદામાં અમો એકતરફવાળાઓએ પુર્ણ કરી દીધેલ છે અને યોજનાના પ્લાન પાસીંગ ઓથોરીટી એટલે કે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન પાસેથી બી. યુ. પરમીશન મેળવવાની કાર્યવાહી હાથ ધરેલ છે જેની મંજુરીની પક્રિયામા સમય જાયતેમ હોઈ અને તમોબીજીતરફવાળાઓએ તમારી અંગત જરૂરીયાતને લીધે તેમજ તમો તમારી સદર મિલકતના માલીકી હકક સીકયોર્ડ કરવા માટે સદર ફ્લેટ નં ...... નું પઝેશન તમો બી. યુ. પરમીશન પહેલા લેવા ઇચ્છો છો તેથી અમો એકતરફવાળા વિનતી કરેલ છે. અને આ બાબતે અમારી સપુંણ સમંતી આપેલ છે. વિશેષમાં તમો બીજીતરફવાળાઓએ આ સમંતી કરારથી બાંહેધરી આપેલ છે કે જ્યાં સુધી સદર ફ્લેટ નં ...... નું બી. યુ. પરમીશન આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો બીજીતરફવાળાઓ સદર ફ્લેટનો કોઈપણ રીતે ઉપયોગ કરીશુ નહી અને ભવિષ્યમાં આ બાબતે સંબધીત સરકારી કચેરી દ્વારા કોઈ કાયદેસરની કાર્યવાહી હાથ ધરવામા આવશે તો તેની સંપુંણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાઓની રહેશે. આ બાબતને તમો બીજીતરફવાળાઓએ સપુંણ સમંતી આપેલ છે. સદર મિલકતમાં તમો બીજીતરફવાળાઓ વધારાનો કોઈ ફેરફાર કે કામકાજ કરાવવા માંગતા હશો તો તે કોઈપણ સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા દ્વારા કરી આપવા આવશે નહી અને આ પ્રકારનુ કોઇ પણ કામ તમે જાતે કરાવશો તો કોઇ પણ સજોગોમાં આ કામનો થતો ખર્ચ બાદ નહી મળે અને ભવિષ્યમાં આવા કામથી થતા નુકશાનની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

૩. સદર **"તુલસી ગેલેક્ષી"** નામની રેસીડેન્સીયલ યોજનાવાળી સદર જમીન પૈકીની (કોમન) વણ વહેંચાયેલ જમીન જેવી કે રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ વગેરે જેવી કોમન જમીનની માલીકી સદર યોજનાના હાલમાં ફેઝ-૧ અને ભવિષ્યમાં થનાર ફેઝ-રના તમામ સભ્યોની સહિયારી માલીકી રહેશે યાને કે તેવી જમીનમાં દરેક સભ્યોનો વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો રહેશે. તેમજ સદર યોજનાની બાઉન્ડ્રી વોલ કે આવવા-જવા માટેના ઝાંપા કે અન્ય કોઈપણ કોમન પાર્ટસ્ વગેરેમાં તમો લખાવીલેનારનો વણ વહેંચાયેલ હક્ક હીસ્સો રહેશે પરંતુ તેવા વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાઓની વહેંચણી કે પોતાનો ભાગ અલગ કરવા/કરાવવા કે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી આપવામાં આવેલ સદર મિલકત કે બાંધકામ સદર યોજનાથી અલગ કરવા/કરાવવા આથી તમો લખાવીલેનાર હક્કદાર નથી. આવા હક્ક હીસ્સા હર-હંમેશ માટે વણ વહંચાયેલાં/ઈમ્પાર્ટેબલ છે અને રહેશે.

૪. સદર યોજનાના દરેક બિલ્ડીંગ્સમાં આવેલ તમામ મિલકતમાં જુદા-જુદા કબજેદાર/માલિક આવેલા હોવાથી જે તે બિલ્ડીંગના યુનીટસ ધારકોએ તેમની મિલકત જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીગના ધાબાનાં ઉપરદળ તે બિલ્ડીંગના સહમાલિકો સાથે સહિયારી રીતે ભોગવવાનું છે, એટલે કે આવા ધાબામાં કોઈ પણ

સભ્યનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ-ભાગ, હક્ક-હીસ્સો કે આગવો ભાગ રહેલ નથી. તેમજ આવા ધાબાના ઉપરદળ હરહંમેશ માટે ખુલ્લાંજ વાપરવાનાં છે, તેમા કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ વગેરે કરવાનાં નથી તથા ધાબા ઉપર ખાટલા લઈ ઉંઘવા જવુ નહી કે ધાબા ઉપર કોઈ પણ જાતનુ ભેગા થવુ, ગેટ ટુ ગેધર રાખવુ કે ફંક્શન કરવા તથા વપરાશ કરવો નહી, ચુલો સળગાવો કે જમવાનું બનાવવુ નહી કે ભારે વજનવાળી વસ્તુ ઉપર લઈ જવી નહી આવુ કરવાથી ધાબુ ટુટે કે ચાઈના મોઝેકને નુકશાન થાય તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહી આવુ કરવાથી ભેજ આવે છે અને પાણી ચુસે છે જેથી બ્લોકના નીચેના મેમ્બરો હેરાન થાય છે અમો એકતરફવાળા આ બાબત પરત્વે કોઇ પણ જાતનો ખર્ચો કે નુકશાન ભોગવશે નહી તેની સંપૂણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૫. એકતરફવાળાએ સદર યોજના અંતર્ગતના સમગ્ર બાંધકામના જે પ્લાનો મંજુર કરાવેલા છે તે પ્લાનો તથા તે અંગેની વિગતો તમો બીજીતરફવાળા લખાવીલેનારને બતાવેલ છે, પરંતુ કેટલાક વિપરીત સંજોગામાં સદર યોજનાના કોઈપણ નાના-મોટા કોમન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરના કામોમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં સદર પેઢી પાસે તેટલા કામ પુરતા રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરાવવાની તમામ સત્તા અને અધિકાર છે અને સદર યોજનાના તમામ સભ્યોએ તે બાબતે સદર પેઢીને સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને જરૂર પડ્યે સહીં, સંમતી, ડેક્લરેશન/એફીડેવીટ/ સોગંદનામું વગેરે કરી આપવાના છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજની સાથે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને આ કામઅર્થે લેખીતમાં સમંતી આપેલ છે અને અમો બીજીતરફવાળાઓને આ કામઅર્થે હવેથી રૂબરુમાં સહી કરવાની જરુર નથી.

૬. વધુમાં સદર યોજનાની ફેઝ ૨ જેના પ્લાન મજુંર થવાના બાકી છે. પરંતુ સદર યોજનાના બન્ને ફેઝની જમીન ભેગી આવેલી છે અને જેનો માલીકી હક્ક અમો એકતરફવાળાનો ચાલે છે જે જમીન ભેગી હોવાના લીધે બંને ફેઝના આંતરીક રોડ-રસ્તા, ગટર ડ્રેનેજ કે ગટર લાઇન, પાણીનો બોર, કોમન પ્લોટ, પાણીની ટાંકી, કોમન ફેસીલીટીઝ ફેઝ મુજબ અલગ અલગ નહી પરંતુ ભેગી આવેલી છે અને અમો એકતરફવાળાઓએ સદર ફેઝ-૨ની રીઅલ એસ્ટેટ રેગયુલેટરી ઓથોરીટી (RERA) માં જાણ કરેલી છે અને સદર ફેઝ-૨ની કોઈ સમય મર્યાદા નથી તેથી જ્યારે ફેઝ-૨ના પ્લાન મંજુર થયેથી બુકીંગ લેવામાં આવે ત્યારે ફેઝ-૧ના સભ્યોએ આ બાબતે કોઈ વાંધા-વચકા કે વિરોધ કરવાનો નથી અને આ સાથે આ બાબતે લેખીત સંમતી અમો બીજીતરફવાળા આપીએ છીએ. વધુમાં, એકતરફવાળા સદર ફેઝ-૨ની જમીન વેચવી હોય તો વેચી શકે છે અને બીજી પાર્ટી જે સદર ફેઝ-૨ની જમીન ખરીદે એને પણ અમો બીજીતરફવાળા આ તમામ શરતોને આધીન અને બંધનકર્તા રહીશુ એવી અમો બીજીતરફવાળો પાકી ખાત્રી તથા બાહેધરી આપીએ છીએ. વધુમાં, જ્યારે ફેઝ ૨ના પ્લાન પાસીંગ તથા બી.યુ પરમીશન તથા અન્ય પ્રોસેસ વિગેરેમાં બીજી તરફવાળાઓની સહી કરવાની થાય તો બીજી તરફવાળા કોઈપણ વાંધા-વચકા કે વિરોધ કે વાદવિવાદ કે તકરાર કે ઝઘડા નહી કરો તથા આ માટે આ વેચાણ દસ્તાવેજ સાથે બીજી તરફવાળા શ્રી શ્યામ નિલેષભાઈ ભટ્ટ કે જે

પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા અને ભાગીદાર છે એમની તરફેણમાં **સ્પેશયલ પાવર ઓફ એટર્ની** માત્ર આ હેતુ પુરતો કરી આપેલ છે.

૭. સદર યોજનાની તમામ મિલકતોમાં જુદા-જુદા કબજેદાર/માલિક આવેલા હોવાથી, કોઈપણ મિલકતનાં ધારકે/સભ્યએ કે તેમના પ્રતિનિધીઓ/ઘરના સભ્યોએ આજુ-બાજુના સહમાલીકો/પાડોશીઓને કે સદર યોજનાનાં કોઈપણ સભ્યને અગવડ/કનડગત/ન્યુસન્સ/ઉપાધીરુપ કે મુશ્કેલીરુપ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય/કાર્ય કરવાનું કે કરાવવાનું નથી. તેમજ સદર યોજનાના કોઈપણ કોમન હીસ્સા જેવાકે કોઈપણ બિલ્ડીંગની સીડીઓ, ફોયર, પેસેજ, ધાબા કે સદર યોજનાના ગાર્ડન, રસ્તા વગેરે જેવી કોઈપણ કોમન વપરાશની જગ્યાએ કોઈ ચીજ-વસ્તુ, કચરો, સદર મિલકતમાંથી નિકાસ કરેલ બીન જરૂરી સામાન જેવી કોઈપણ વસ્તુઓ મુકવાની કે ફેંકવાની નથી. તેમજ સદર યોજનાની ગટર, ડ્રેનેજ કનેકશન ભરાઈ જાય તેવો કોઈ કચરો કે પદાર્થ તેમાં નાંખવાના નથી જેમ કે શાકભાજી, એઠવાડ, કાપેલ શાકભાજી ,પ્લાસ્ટીક, પ્લાસ્ટીક્ની વસ્તુઓ કપડા કે ગાભા ગટર લાઇનમા નાંખવા નહી. તમો બીજી તરફવાળા પજેશન લીધા બાદ સદર મિલકતમા અન્ય કોઇપણ કામ જેમ કે કલરકામ, પી.ઓ.પી, ફર્નીચર કામ, ઇલેક્ટ્રીક કામ વિગેરે વખતે થતો બગાડ કે વેસ્ટેજ ગટર ડ્રેનેજ કે ગટર લાઇનમા નાંખવો નહી. આવુ કરવાથી ડ્રેનેજ કે ગટરલાઇન ઉભરાઈ જાય છે અને લીકેજના પ્રોબ્લેમ ઉદભવે છે. જેથી આખા બ્લોક્ની ડ્રેનેજ લાઇનમાં પ્રોબ્લેમ ઉદભવે છે. આવુ કાર્ય કરવાથી તમો બીજીતરફવાળાના બ્લોકમાં કે આજુબાજુમાં કે ઉપરનીચેના મિલકતમાં જે કઇ પણ નુકશાન થશે જેની સપુઁણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે. અમો એક તરફવાળા આ બાબત પરત્વે કોઇ પણ જાતનો ખર્ચો કે નુકશાન ભોગવશે નહી.

૮. સદર મિલકતમાં જે કોમન દીવાલ/કોમન દીવાલો એટલેકે જે જે દીવાલ ને અડીને બાજુની મિલકત વગેરેનું બાંધકામ આવેલ હોય તેવા બાંધકામના વખતોવખતનાં માલિકોની સાથે એટલે કે તે કોમન દીવાલ/કોમન દીવાલોના સહમાલિકોએ ભેગામળીને આવી કોમન દીવાલ/કોમન દીવાલોનું મેઈન્ટેનન્સ/રીનોવેશનનું ખર્ચ સરખે હીસ્સે ભોગવવાનું રહેશે.

૯. તમો સદર મિલકત વેચાણ લેનાર જાણો છો કે ઉપરા ઉપરી બાંધેલા ફ્લેટોના બિલ્ડીગમાં સંડાસ, બાથરૂમ, કીચન વિગેરેની જગ્યા માથી લાંબાગાળે બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાયના અન્ય કારણે પાણી ચુએ છે અને તે નીચે કે પડોશની જગ્યામાં જાય છે તેમજ ભેજ થાય છે તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાયથી છટકે અને વહે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે તે ગમે તેટલા પગલા લેવામા આવે તો પણ પાઇપના સાંધામાથી તથા ટાઇલ્સના સાંધામાથી ચુવે છે આવુ લિકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે જેવા કે ટાઇલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીગ મશીનની વધુ પડતી ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ વિગેરે કારણસર થઇ શકે. વેચાણ લેનાર તે લિકેજ તથા ભેજ માટે વેચાણ આપનારને જવાબદાર ગણાશે નહિ કે વેચાણ આપનાર તે માટે કોઇ પણ પ્રકારે જવાબદાર બનશે નહિ અને તેનો ખર્ચ લખીઆપનાર ભોગવશે નહી.

૧૦. સદરહુ ફ્લેટ માં દિવાલ ઉપર પડદા લગાવા, ફોટો ફ્રેમ લગાવવા, બાથરુમમાં મિરર લગાવવા કે ફર્નિચર કરવા ખિલા કે ખિલી મારવાથી ફ્લેટ ની દિવાલને થતા નુકશાનથી પણ પાઇપ લિકેજ થઇ શકે છે ચોમાસામાં વરસાદી પાણી આવવાથી આવા લિકેજને કારણે ભેજ આવી શકે છે વેચાણ લેનાર તે લિકેજ કે ભેજ માટે વેચાણ આપનારને જવાબદાર ગણાશે નહિ કે વેચાણ આપનાર તે માટે કોઇ પણ પ્રકારે જવાબદાર બનશે નહિ. ઉપરાંત બાથરુમની અંદર CPVC પ્લમ્બીગ કામ કરેલ હોવાથી કોઈપણ જાતનું ડ્રીલીગ કામ, સુથારીકામ, પી.ઓ.પી. કામ કરતા કોઈપણ જાતનુ નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી મેમ્બરની રહેશે તથા તમામ કામ મેમ્બરે પોતાના ખર્ચે કરાવવાનુ રહેશે.

૧૧. સદરહુ ફ્લેટના બારી-બારણા લાકડા લોખંડ તથા એલ્યુમીનીયમ થી બનાવેલા છે. લાકડુ ચોમાસાના ભેજને કારણે ફુલે તથા ઉનાળામાં સુકાય છે તે બાબત કુદરતી અને સામાન્ય છે તેવે વખતે બારણા વાખતા તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવીક છે. તે ચોમાસામાં બગડે તેવો સંભવ છે આમ તેવી તકલીફ બાબતે તમો વેચાણ લેનારે ભવિષ્યમાં કોઇ ફરીયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી વેચાણ આપનાર તે માટે જવાબદાર બનશે નહિ તેમા તમો વેચાણ લેનારની સંમતી છે.

૧૨. અમો બીજી તરફવાળા સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા છેલ્લા પંદર દિવસથી રૂબરુ સાઇટ વીઝીટ કરી સદર મિલકત ને ચકાસેલ છે. જેમાં કોઇ પણ પ્રકારનુ ઇલેકટ્રીક ને લગતુ કામ જેવુ કે સ્વીચ બોર્ડ, વાયરીગ વિગેરનુ કામ પુઁણ થયેલ છે. જેમા કોઇ પણ પ્રકારનુ સદર મિલકતમાં સ્પેશીફીકેશન મુજબનું ઇલેકટ્રીક કામ બાકી રહેતુ નથી એ અમો બીજી તરફવાળા સ્વિકાર કરીયે છીએ.

૧૩. અમો બીજી તરફવાળા સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા છેલ્લા પંદર દિવસથી રૂબરુ સાઇટ વીઝીટ કરી સદર મિલકત ને ચકાસેલ છે. જેમા દરેક પ્રકારના બારી-બારણા અને દરવાજાનું કામ સદર મિલકતનાં સ્પેશીફીકેશન મુજબનું પુર્ણ કરેલ છે. અમો બીજીતરફવાળાના ધ્યાને છે કે બારી-બારણા જોરથી પછાડવાથી કે પછાડવાથી તેના સ્ટ્રકચર તથા બારી-બારણાને નુકશાન થાય છે તથા દરવાજામાં ભેજના લીધે લાકડુ ફુલે છે આવા કોઇપણ પ્રકારનુ નુકશાન અમો બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે તમો એકતરફવાળાની તેની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

૧૪. અમો બીજી તરફવાળા સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા છેલ્લા પંદર દિવસથી રૂબરુ સાઇટ વીઝીટ કરી સદર મિલકત ને ચકાસેલ છે. સદર મિલકતની અંદરની દિવાલોમા સ્પેશીફીકેશન મુજબ બે હાથ લાપી ફિનીશીગ કરેલ છે અને એ સિવાય અન્ય કોઇ પણ કલર કામ તમો કરી નથી આપતા એ અમારી જાણમાં છે. અમો બીજીતરફવાળા કબુલ મજુર કરીએ છીએ કે પાણીથી દિવાલો ધોવાથી, પીળા ડાઘા પડી જવા, ગંદા હાથેથી અડવાથી પડતા ડાઘા તથા સદર મિલકતની અંદર પ્રંસગ, હવન, પુજા તથા ધુમાડાથી દિવાલોને નુકશાન થાય છે તે સપુઁણ નુકશાન માટે અમો બીજીતરફવાળા તમો એકતરફવાળા પાસે નુકશાન કે સમારકામની માંગણી કરીશુ નહી.

૧૫. અમો બીજી તરફવાળા સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા છેલ્લા પંદર દિવસથી રૂબરુ સાઇટ વીઝીટ કરી સદર મિલકત ને ચકાસેલ છે. જેમા તમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતમાં આઇ.એસ.આઇ ઇલેકટ્રીક વાયર તથા અદાણીની ગેસલાઇન જે સદર યોજનાના સ્પેશીફીકેશનમાં ના હોવા છતાં માત્ર એક સારા ડેવલોપર્સની રૂઈએ વધારાની અવેજ લિધા વગર તમો એકતરફવાળાઓએ કરી આપેલ છે તેનો ખોટી રીતે ઉપયોગ કરતા જો કોઇ બનાવ કે અકસ્માત સર્જાય તો તેની સપુઁણ જવાબદારી અમો બીજીતરફવાળાની રહેશે. વધુમાં તમો એકતરફવાળાઓએ નોર્મલ રેશીડેન્સીયલ વોલ્ટેજનો પાવર આપેલ છે જેનો ખોટી રીતે કે હાઈવોલ્ટેજમાં વપરાતા સાધન જેવા કે વેલ્ડીગ મશીન, હાઈવોલ્ટેજ વાળી લાઈટ વીગેરેના ઉપયોગથી કે અન્ય કોઇપણ કારણોસરથી આગ લાગે કે અન્ય કોઇ પણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેની સપુઁણ જવાબદારી અમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૧૬. અમો બીજીતરફવાળા સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા છેલ્લા પંદર દિવસથી રૂબરુ સાઇટ વીઝીટ કરી સદર મિલકત ને ચકાસેલ છે. જેમા કોઇ પણ પ્રકાર નુ ફ્લોરીગ વર્ક, બાથરૂમની ટાઇલ્સ, રસોડાની ટાઇલ્સ વિગરે રૂબરૂ ચકાસેલ છે. જે સદર મિલકતના સ્પેશીફીકેશન મુજબનું છે. અને તેમા કોઇ પણ પ્રકારની ટાઇલ્સ કે ફ્લોરીગ તુટેલી કે ક્ષતીગ્રસ્ત હાલતમાં નથી જે અમો બીજીતરફવાળા કબુલ મંજુર કરીએ છીએ. અમો બીજીતરફવાળાના ધ્યાને છે કે ભારે વજન પડવાથી કે પછાડવાથી ફ્લોરીગ તથા ટાઇલસને નુકશાાન થાય છે, આવા પ્રકાર નુકશાનની સપુઁણ જવાબદારી અમો બીજી તરફવાળાની એકલાની રહેશે.

૧૭. વધુમાં, સદર યોજનામાં દરેક બ્લોકમાં સદર યોજનાની કોમન સ્પેશીફીકેશન મુજબ લીફ્ટ આપવામાં આવેલ છે જે પેસેજને પાણીથી ધોવાથી લિફ્ટમા પાણી ઉતરે છે અને લિફ્ટને નુકશાન થાય છે તથા લિફ્ટની ડિસ્પલેને જે તે મેમ્બર કે અન્ય રીતે નુકશાન કરવામા આવે છે. આવા સજોંગોમાં જે તે લિફ્ટ કે લિફ્ટને લગતા અન્ય કોઇ પણ પ્રકારની નુકશાનની જવાબદારી સદર મિલકતના જે તે બ્લોકના સભ્યોની રહેશે અમો એકતરફવાળાની કોઇ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

૧૮. આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવામાં આવેલી "સદર મિલકત" ને તમો લખાવી લેનારે તમારા પોતાના ખર્ચે મેઈન્ટેઈન કરી ને સારી કન્ડીશનમાં રાખવાની રહેશે અને તેમાં ભાંગ-તુટ થાય તો રીપેર કરાવવાની રહેશે પરંતુ આવા રીપેરીંગ/રીનોવેશન કરતા/કરાવતી વખતે સદર યોજનાનાં અન્ય કોઈપણ બાંધકામની મજબુતાઈ કે તેની સ્થિતીને અસર કે નુક્સાન થાય કે આવા કોઈપણ બાંધકામનો પાયો નબળો પડે તેવા કોઈ પ્રકારના ફેરફારો કે બાંધકામ કે ખોદકામ કે સ્ટ્રક્ચર અલ્ટરેશન વગેરે તમોએ કરવા/કરાવવાના નથી.

૧૯. વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા સદર મિલકતની બહાર ક્લરકામ, ગ્રીલવર્ક, એસી કોમ્પ્રેસરની ધ્રુજારી,ડિશ ટીવી વિગેરે થી બાહય/ અંદરની દિવાલોમા તિરાડ, ભેજ તથા અન્ય પ્રકારના નુકશાન બાહય/ અંદરની દિવાલોમાં થાય છે, આવા તમામ પ્રકારના નુકશાનની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારે એકલાએ ભોગવવાની રહેશે અમો લખીઆપનારની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

૨૦. સદર મિલકતના દસ્તાવેજની તારીખે સદર મિલકત ચોખ્ખી અને સાફ સફાઇ સાથે "READY FOR POSSESION" ની પરીસ્થિતીમાં છે જેને અમો બીજીતરફવાળા કબુલ મંજુર કરીએ છીએ. સદર મિલકતના તમામ સ્પેશીફીકેશન મુજબ સપુઁણ કામ પુર્ણ થયેલ છે. હવેથી આજરોજ પછીથી સદર મિલકતની તમામ સારસંભાળ તથા સપુઁણ જવાબદારી અમો બીજીતરફવાળાની રહેશે એવી અમો બીજીતરફવાળા પાકી ખાત્રી તથા બાહેધરી તમો એકતરફવાળાઓને આપીએ છીએ.

૨૧. વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતનુ પઝેશન કોઇ પણ કારણોસર મોડુ અથવા નહી લો તો સદર મિલકત બંધ રહેવાથી દિવાલોમા ડાઘા કે પીળાશ, પ્લમ્બીગમાં ક્ષાર, ઇલેકટીક સ્વીચબોર્ડ બગડી જવા, લાકડામા ઉધઇ, ધુળ ભરાવવી, બારી-બારણામા ધુળ તથા નુકશાન, દરવાજા ના લોક જામ થવા વિગેરે જેવા નુકશાનની જવાબદારી તમો લખાવીલેનારની એકલાની રહેશે અમો એકતરફવાળા દ્વારા આવા કોઇ પણ પ્રકારના નુકશાનની ભરપાઇ કે સમારકામ કરી આપવામા આવશે નહી. વધુમાં આજરોજ સદર યુનીટનુ પઝેશન અમો બીજીતરફવાળાએ લઈ લિધેલ છે એવી અમો બીજીતરફવાળા પાકી ખાત્રી, બાહેધરી તથા લેખીત સમંતી આ વેચાણ દસ્તાવેજની સાથે તમો એકતરફવાળાઓને આપીએ છીએ અને આજરોજ પછીથી સદર યુનીટની દરેક જાતની જવાબદારી અમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૨૨. વધુમાં સદર યુનીટના બુકીગ કરાવવાના સમયે અમો એકતરફવાળાઓએ તમો બીજી તરફવાળાઓનુ સ્પષ્ટ ધ્યાન દોરેલ છે કે હાલ ફેઝ-૧ ના પ્લાન મજુંર થયેલા છે અને માત્ર તેનુ જ બુકિંગ લેવામાં આવી રહેલ છે. ફેઝ-૨ના પ્લાન મજુંર થવાના બાકી છે જે મજુંર થયેથી સદર ફેઝ-૨ ના બાંધકામનું કામ ચાલુ કરવામા આવશે. ફેઝ-૨ના કાર્ય વખતે થતા પોલ્યુશન, અવાજ કે કોઇ પણ જાતના કામ બાબતે તમો બીજીતરફવાળા કોઇ પણ જાતનો વાંધો વચકો, તકરાર કે દાવા-દુવી કરીશુ નહી એવી તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાઓને આ વેચાણ દસ્તાવેજ સાથે લેખીત સંમતી આપેલ છે.

૨૩. સદર યોજનામાં દર્શાવેલ ૭.૫ મીટરનો મેઇન રોડ કે સદર ફેઝ-૧ અને ફેઝ-૨ ની સહીયારી માલીકીનો છે, જે સદર ફેઝ-૨ નુ સંપુર્ણ કામ પુર્ણ થયેથી બનાવવામાં આવશે જેની જાણ સદર યુનીટના બુકીગ કરાવવાના સમયે તમો એકતરફવાળાઓએ અમો બીજીતરફવાળાઓનુ સ્પષ્ટ ધ્યાન દોરેલ છે આ બાબતે સદર ફેઝ-૧ના તમામ સભ્યોએ આ બાબતે કોઇ વાધાં વચકા કે વિરોધ કે તકરાર અથવા દાવાદુવી કરીશુ નહી એવી લેખીત સંમતી આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો બીજીતરફવાળા તમો એકતરફવાળાઓને આપીએ છીએ.

૨૪. વધુમાં સદર યુનીટના બુકીગ કરાવવાના સમયે તમો બીજી તરફવાળાઓએ સદર યોજનાના મજુંર થયેલા પ્લાન અને જરુરી ડોકયુમેન્ટની ચકાસણી કર્યા બાદ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે. અમો એકતરફવાળાઓએ તમો બીજી તરફવાળાઓનુ સ્પષ્ટ ધ્યાન દોરેલ છે કે "પાર્કિંગ એરીયા" એ "સહીયારા વિસ્તાર/કોમન એરીયા" ની વ્યાખ્યામાં આવે છે જેનો ઉપયોગ સદર યોજનાના બધા સભ્યોએ સમુહમાં

કરવાનો હોય છે જેથી તમો બીજી તરફવાળા દ્વારા અસ્તવ્યસ્ત પાર્કિંગ તથા અન્ય સભ્યો સાથે પાર્કિંગ માટે તકરાર કે મતભેદ કરશો નહી તથા અન્ય સભ્યો સાથે લાગણી અને એકતા જળવાઈ રહે તેવુ વર્તન રાખશો. અમો એકતરફવાળાઓએ પ્રમાણિકતાથી કોમન પાર્કિંગની જગ્યા પુરી પાડેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જે તે વખતે રૂબરુ ચકાસેલ છે અને ભવિષ્યમાં સદર પાર્કિંગ એરીયા બાબતે કોઇ વાધાં વચકા કે વિરોધ કે તકરાર અથવા દાવાદુવી કરીશુ નહી એવી લેખીત સંમતી આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો બીજીતરફવાળા તમો એકતરફવાળાઓને આપીએ છીએ.

૨૫. વધુમાં સદર યુનીટના બુકીંગ કરાવવાના સમયે અમો એકતરફવાળાઓએ તમો બીજી તરફવાળાઓનુ સ્પષ્ટ ધ્યાન દોરેલ છે કે હાલ ફેઝ-૧ ના પ્લાન મજુંર થયેલા છે અને માત્ર તેનુ જ બુકિંગ લેવામાં આવી રહેલ છે. ફેઝ-રના પ્લાન મજુંર થવાના બાકી છે જે મજુંર થયેથી સદર ફેઝ-ર ના બાંધકામનું કામ ચાલુ કરવામા આવશે. અત્યારે સદર યોજનામાં જે અમો એકતરફવાળાની ઓફીસ આવેલી છે એ અમો એકતરફવાળાઓ સદર ફેઝ-રનુ બાંધકામ પુર્ણ કરી ફેઝ-રની સોસાયટી સોપંણી થયેથી સદર ઓફીસ અને સેમ્પલ હાઉસનુ પઝેશન સોસાયટીને સોપંવામા આવશે. આ બાબતે તમો બીજીતરફવાળા કોઇ પણ જાતનો વાંધો વચકો, તકરાર કે દાવા-દુવી કરશો નહી એવી તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાઓને આ વેચાણ દસ્તાવેજ સાથે લેખીત સંમતી આપેલ છે.

૨૬. આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવામાં આવેલી “સદર મિલકત”, તમો લખાવી લેનારને રહેઠાણ હેતુથી આપવામાં આવેલ છે આથી તમો લખાવી લેનારે સદર મિલકતનો ફકત રહેઠાણ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો છે. આથી તમો બીજીતરફવાળાસદર મિલકતનો અન્ય કોઈ હેતુ જેવા કે, વાણીજ્યિક, વેપારીક, વ્યવસાયીક, ઔદ્યોગિક ઉપયોગ કરી શકશો નહીં કે સદર મિલકતનો ગોડાઉન તરીકે કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે ઉપયોગ કરી શકશો નહીં. તેમજ સદર મિલકતમાં કોઈપણ જાતના કેફી દ્રવ્યો કે કોઈપણ જાતનો અકસ્માત થાય કે આગલાગે કે કોઈપણ રીતે હાનીકારક/પ્રોહીબીટેડ હોય તેવા કોઈ પદાર્થો રાખવાનાં નથી. તેમજ સદર મિલકતમાં કોઈપણ જાતના ગેરકાનુની/ગેરકાયદેસર કે કાયદાની રૂઈએ મનાઈ ફરમાવાયેલ હોય તેવી કોઈ વસ્તુ/પદાર્થ રાખવાના કે કોઈ ગુનાહિત વ્યક્તિઓને પનાહ આપવાની નથી. તેમજ આવી પ્રવૃત્તિઓ કરવા કે કરાવવા કોઈનેપણ વાપરવા કે ભાડે ઈત્યાદી રીતે આપવાની નથી.

૨૭. સદર યોજનાની અંદરના ભાગમાં તેમજ સદર મિલકતની બહારના ભાગમાં આવેલા કોમન ઈલેકટ્રીસીટી, ડ્રેનેજ, પાણીની પાઈપલાઈન, તમામ લીફ્ટ વગેરે કે તેને લગતુ કોઈ બાંધકામ કે સદર યોજનાની કોઈપણ કોમન પ્રોપર્ટી જેવી કે બાગ-બગીચા, રોડ-રસ્તા, ડ્રેનેજ વ્યવસ્થા, સદર યોજનાની બાઉન્ડ્રી વોલ/ફેન્સીંગ તથા અંદર-બહાર આવવા-જવા માટે મૂકાયેલ ઝાંપા/દરવાજા વગેરે જેવી કોમન પ્રોપર્ટીનું વખતો વખતનું સમારકામ કે રંગ-રોગાન જેવા ખર્ચા કે સદર સમગ્ર યોજનાની સાફસફાઈ માટે રાખવા પડતા સ્વિપર, વોચમેન, માળી વિગેરેના વેતન જેવા ખર્ચા કે સદર યોજનાના કોમન ફેસેલીટીઝ/એમેનીડીઝના ઉપયોગ સંબંધિતની ખર્ચની રકમો કે તે સિવાય અન્ય જે કાંઈ કરવા પડતા જરૂરી તમામ ખર્ચ તથા તેને લગતા વહીવટી ખર્ચા માટે

સૂચિત સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના વહીવટદારો જે કંઈ નક્કી કરે તે તમામ મિલકત ધારકોએ વરાડે પડતું ખર્ચ ભોગવવાનું છે અને હરહંમેશ ભોગવવાનું રહેશે.

૨૮. સદર યોજનાના તમામ બાંધકામનું કે આ વેચાણ દસ્તાવેજવાળી સદર મિલકતનું એલીવેશન(બાહ્ય દેખાવ) બગડે તેવું કોઈ જ બાંધકામ કે કલર કામ તમો લખાવી લેનારે કરવા/કરાવવાનાં નથી અને તમો બીજીતરફવાળાજો તેવું કંઈ પણ વર્તન કરો તો સૂચિત સર્વિસ સોસાયટી તમો લખાવીલેનારને ખર્ચે તમારી વિરૂદ્ધ કાયદેસરના પગલાં લઈને તમોને રોકી શકીશે અને તે બાબતે જે કંઈ પણ ખર્ચ કે નુકશાન થયું હોય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવીલેનારની એકલાની જ રહેશે.

૨૯. સદર યોજના **"તુલસી ગેલેક્ષી"**ના નામે ઓળખાશે અને તે નામમાં કોઈ પણ ફેરફાર કરવાનો અમો લખીઆપનાર સિવાય કોઈનેય હક્ક રહેશે નહીં.

૩૦. સદરહુ ફ્લેટ ના વેચાણ બાદ ૫ (પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે એકતરફવાળાઓએ દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ જો આવી કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી એકતરફવાળાઓ ના કાબૂ બહારના સંજોગો જેવાકે ભૂકંપ, આગ, પૂર, વાવાઝોડૂ, ગેસના બાટલા/પાઈપલાઈન ફાટવાથી થયેલ હશે તો તે અંગેની ખર્ચ સહિતની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ અને બીજીતરફવાળા તે અંગે એકતરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ ખર્ચ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહિ. ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના યુનિટ હોલ્ડરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલકતમાં તોડફોડ કરવામાં આવે કે કોઈ યુનિટ હોલ્ડર દ્વારા સહિયારી વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તો તેવા સજાંગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે યુનિટના સ્ટ્રકચરને થયલે નુકશાન અંગેની ખર્ચ સહિતની જવાબદારી જે તે યુનિટ હોલ્ડરની રહેશે અને બીજીતરફવાળા તે અંગે એકતરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહિ કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ અને આ બાબતે કોઇ વાધાં વચકા કે વિરોધ કે તકરાર અથવા દાવાદુવી કરીશુ નહી એવી લેખીત સંમતી આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો બીજીતરફવાળા તમો એકતરફવાળાઓને આપીએ છીએ.

૩૧. સદર **"તુલસી ગેલેક્ષી"** યોજના અંતર્ગત હાલમાં ફેઝ-૧માં કુલ - ૧૦(દસ) બ્લોકમાં ૨૮૦ રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા ૧૩ દુકાનોનાં બાંધકામનું તથા ભવિષ્યમાં ફેઝ-૨ રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા દુકાનોનાં બાંધકામની યોજના અંતર્ગત હાલમાં ફેઝ-૧નુ બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઇ., એફ.એસ.આઈ, કોમન એરીયા તથા ટેરેસની માલીકી સર્વીસ સોસાયટીની રહેશે.

૩૨. સદરહુ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટનું રીયલ અસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬(રેરા) પ્રમાણે કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ...... ચોરસ મીટર છે, જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈ પણ ફ્લેટ ની મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતુ હોઈ સદરહુ ફ્લેટનો બિલ્ટઅપ એરીયા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર ...... ચોરસમીટર છે

અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવામાં આવશે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે. તમો એકતરફવાળાઓએ સદરહુ મિલકત કાર્પેટ મુજબ વેચાણ કરેલ છે અને અમો બીજી તરફવાળાઓએ સદરહુ મિલકત કાર્પેટ મુજબ વેચાણ રાખેલ છે અમો બીજી તરફવાળા પાકી ખાત્રી આપી બાંહેદારી આપીએ છીએ કે ભવિષ્યમાં અમો આ બાબતે કોઈ વાંધા-વચકા કે વિરોધ કરીશુ નહી અને આ સાથે આ બાબતે લેખીત સંમતી અમો બીજીતરફવાળા આપીએ છીએ.

૩૩. સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં જો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે વાંધા તકરાર કે મતભેદ ઉભા થાયો તો સર્વે પક્ષકારોએ સાથે મળીને તેનું ઉકેલ લાવવાનો રહેશે અને જો તેમાં નિષ્ફળ જાય તો ગુજરાત સરકાર દ્વારા રચવામાં આવેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીના નિતિ-નિયમ મુજબ સમાધાન લાવવાનું રહેશે.

૩૪. આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હી અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમન ને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૩૫. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો તથા નિયમો "FORCE MAJEURE" ના આધીન રહેશે.

૩૬. સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે દાવાદુવી કરવાના થાય તો તે અંગેની કોર્ટ-કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

અવેજ પહોંચ્યાની વિગત

ક્રમ	રકમ રૂા.	ચેક નં.	તારીખ	બેંક
૧	....	....	....	....
૨	....	....	....	....
૩	....	....	....	....
	....	કુલ રૂપીયા		

નોંધ: ઉપરોક્ત કોઠામાં વર્ણવ્યા પ્રમાણેની ક્રમ નં. ૩ વાળી રકમ રૂા. ..../- કે જેનો ચેક નં. ...., તા.- ....ના રોજનો ....નો લખાયેલ છે, તે ચેકની ઝેરોક્ષ કોપી તમો બીજીતરફવાળાવતી .... દ્વારા અમો એટલે કે લખી આપનારને મળેલ છે. તેમજ .... તથા તમો

લખાવી લેનારે ઉપરોક્ત ચેક આ દસ્તાવેજના રજીસ્ટ્રેશનની કામગીરી પૂર્ણ થતાંની સાથે તુરંત જ અમો લખી આપનારને જમા/ડીપોઝીટ કરાવવાની તથા તે ચેકો ક્લીયર કરાવી આપવાની પાકી બાંહેધરી તથા લેખિતમાં ખાત્રી આપેલ છે, જો તમો બીજીતરફવાળાકે બેંકના કારણે દસ્તાવેજ તારીખથી દિન ૧૫માં ઉપરોક્ત ચેક કે ડિ.ડિ. ક્લીયર કરાવામાં તમો બીજીતરફવાળાઅસમર્થ નીવડશો તો આ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રદ્દ-બાતલ યાને ફોક ગણાશે તથા સદર મિલકત ઉપર તમો લખાવી લેનારનો કોઈ પ્રકારે હક્ક રહેશે નહીં, અને સદર પાકો વેચાણ દસ્તાવેજનો કેન્સલેશન ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવાનો છે અને ઉપરોક્ત કોઠામાં વર્ણવ્યા પ્રમાણેની ક્રમ નં. ૩ વાળી રકમ ઉપર વ્યાજ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવાનુ રહેશે અને અમો લખી આપનાર સદર મિલકતના ટોટલ કિમંતના ૧૦% રકમ તથા વ્યાજ બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ જમા કરેલ રકમ પરત ચુકવીશુ જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની અગત્યની શરત છે.

પરિશીષ્ટ - ૧

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ,તાલુકા – વટવાના મોજે ગામ - વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નં ૧૯૭૪ સર્વે નંબર – **૭૫૭/૧** ની હે.આ.ચો.મી. **૧-૮૧-૫૫** વાળી જમીન ટી.પી. સ્કિમ નં. –૧૧૪ , ફાઈનલ પ્લોટ નં. – ૧૯ પૈકી (સબપ્લોટ નં -૨)ની, **૧૦૦૦૦** સમ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીન તથા **૮૯૩** સમ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની વાણીજ્ય હેતુ માટે ની બિનખેતી થયેલ જમીન એમ કુલ **૧૦૮૯૩** સમ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળની બિનખેતી થયેલ જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ "**તુલસી ગેલેક્ષી**" નામની રહેઠાણો માટેની ફ્લેટ્સના યુનિટોની યોજના અંતર્ગત ફેઝ-૧માં કુલ - ૧૦(દસ) બ્લોકમાં ૨૮૦ રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા ૧૩ દુકાનોનાં બાંધકામનું તથા ફેઝ-૨માં રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા દુકાનોનાં બાંધકામની યોજનામાં આવેલ ફેઝ – ૧(એક) માં............ બ્લોકના .... માળ ઉપરના ફ્લેટ નંબર – .... તરીકે ઓળખાતી .... સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને અનુસાંગિક સદર ૧૦૮૯૩ સ.ચો.મીટરની જમીન પૈકી .... સચોમીટરની વણ વહેંચાયેલ જમીન વેચાણ કરવા બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજથી એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

- **જમીનની ખુંટ ચારની વિગત : -**

પૂર્વે	:-	સર્વે નં. - ૭૫૭/૨ની જમીન આવેલ છે,
પશ્ચિમ	:-	સર્વે નં. - ૭૭૭ની જમીન આવેલ છે,
ઉત્તરે	:-	સર્વે નં. - ૭૭૮ની જમીન આવેલ છે,
દક્ષિણે	:-	સર્વે નં. - ૭૫૪ની જમીન આવેલ છે.

- **ફ્લેટની ખુંટ ચારની વિગત : -**

પુર્વે	:	....
પશ્ચિમે	:	....
ઉત્તરે	:	....
દક્ષિણે	:	....

: પરીશીષ્ટ - ૨:

અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાનની કોપી

: પરીશીષ્ટ - ૩:

*રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (**RERA**), ગુજરાત રજીસ્ટ્રેશન શર્ટીફીકેટની કોપી*

: પરીશીષ્ટ - ૪:

ફ્લેટસના સ્પેસીફીકેશન્સ તેમજ યોજનાની કોમન સુવિધાઓની વિગતોની કોપી

: પરીશીષ્ટ - ૫:

સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ ની વિગતોની કોપી

આજ તારીખ - ....,.............., ૨૦૨૦ના રોજ જિલ્લા અમદાવાદ મધ્યે, *આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ આપણે બંપક્ષકારોની વચ્ચે વાંચી-વંચાવી, સમજી વિચારીને, તન-મનથી સભાનાવસ્થામાં, બીનકેફી હાલતમાં અને કોઈના કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણ કે શેહ શરમ વગર રાજીખુશીથી કરેલો છે. જે આપણે બન્ને પક્ષકારોને પોતાને તથા બન્ને પક્ષકારોના વંશ, વાલી, વારસો, (કંપનીઓના હાલના તથા વખતો વખતના ડીરક્ટરો, ચેરમેન, વહીવટદારો), સક્સેસર્સ, એસાઈનીઓ, સરવાઈવર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.*

- **એકતરફવાળા *અગર* લખીઆપનાર :)**

(ઉદયરાજ કોર્પોરેશન, તે નામની ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર,

....

(શ્રી શ્યામ નિલેષભાઈ ભટ્ટ)

- *સાક્ષીઓની સહી :-*

૧. ....

૨. ....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ મુજબ સદર મિલકતના ફોટા :

(એકતરફવાળા)

(બીજીતરફવાળા)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ :

➢ **એક તરફવાળા (લખી આપનાર) :-**

ઉદયરાજ કોર્પોરેશન, તે નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર,

....
(શ્રી શ્યામ નિલેષભાઈ ભટ્ટ) *(અંગુઠો)*

➢ *બીજી તરફવાળા (લખાવી લેનાર) :-*

૧............................. ....
(અંગુઠો)

૨............................. ....
(અંગુઠો)