

((૧))

ડ્રાફ્ટ કોપી

વેચાણ દસ્તાવેજ

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ -૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર- ૧૪૨૬/૪ ની કુલ ૪૬૫૪ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૨૮ (વટવા અસલાલી) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૩૯/૪ ની ૨૭૯૨ સ.ચો.મી.ની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે “એવલોન સ્કાય લાઇન” તરીકે ઓળખાય છે તેના બ્લોક ના માળે આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.....=૦૦ અંકે રૂપીયા પુરાનો.....

((૨))

અમો લખી આપનાર :- એવલોન ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વેચાણ આપનાર (P.A.NO.AAWFA 9934 P)
એકતરફવાળા કે જેની ઓફીસ :- એવલોન હાઉસ, કર્ણાવતી કલબની
બાજુમાં આલોક ટીમ્બર ની પાસે, એસ.જી.હાઇ-વે,
મકરબા અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહિવટ કર્તા
ભાગીદાર અરવિંદભાઈ બચુભાઈ સોજીત્રા
આધાર નં. ૮૨૩૮ ૭૮૬૫ ૬૬૦૭
ઉંમર વર્ષ :-૫૬, ધર્મ :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર, ઠેકાણું
:- એવલોન હાઉસ, કર્ણાવતી કલબની બાજુમાં આલોક
ટીમ્બર ની પાસે, એસ.જી.હાઇ-વે, મકરબા અમદાવાદ

“જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો અને અગર લખી
આપનાર અને અગર વેચાણ આપનાર અને અગર એકતરફવાળા
એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં અમો
વેચાણ આપનાર ભાગીદાર પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર
ભાગીદાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હાદેદારો,
સભ્યો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટિવો, એડમીનીસ્ટ્રેટિવો, સહસેસરો
તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

તમો લખાવી લેનાર :-
વેચાણ લેનાર (P.A.NO.....)
બીજીતરફવાળા ઉંમર વર્ષ :- આશરે ધંધો :- વેપાર,
ધર્મ જાતે :- હિન્દુ, રહેવાસી :-

“જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો અને અગર લખાવી
લેનાર અને અગર વેચાણ લેનાર અને અગર બીજીતરફવાળા એ
રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં તમો

વેચાણ લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, સરવાઇવરો ઇત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.”

(૧) જત ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ -૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર- ૧૪૨૬/૪ ની કુલ ૪૬૫૪ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૨૮ (વટવા અસલાલી) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૩૯/૪ ની ૨૭૯૨ સ.ચો.મી.ની બિનખેતીની જમીનના અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી માલીક અને કબજેદાર છીએ. સદર જમીન જમીનમાલીકો પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વે.દ.નં. ૧૯૭૨ થી તા.૬-૨-૨૦૨૧ ના રોજ ખરીદ કરેલ છે. અને રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલીક અને કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નામે છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર તા..... ના રોજ પડેલ છે. જેની ઉપર “એવલોન સ્કાય લાઇન” ના નામ થી ફ્લેટો અને દુકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર વાળી ચો. મી..... ના બિલ્ટપ ક્ષેત્રફળવાળી તેમજ સદર ફા. પ્લોટ નં. ૩૩૯/૪ ની ૨૭૯૨ સ.ચો.મી.ની બિનખેતીની જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણવહેચાયેલ ચો. મીટર ના જમીનના હક્ક સહિતની મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ. જેને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “મજકુર મિલકત” અથવા “સદરહુ મિલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલો છે.

૨. સદર જમીન ઉપર અમો લખી આપનારા એકતરફવાળાએ રહેણાંક અને વાણીજ્યના હેતુસર “એવલોન સ્કાય લાઇન” એ નામે ફ્લેટ્સ અને દુકાનોના બાંધકામની સ્કીમ મુકેલ છે અને તે બાબતે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૩૩૯/૪ અંગે અમદાવાદ મ્યુસિપલ કોર્પોરેશને રજાચિઠ્ઠી નંબર- બ્લોક નંબર એ અને બી માટે તથા રજા ચિઠ્ઠી નંબર બ્લોક નં. માટે તારીખ ના રોજ

આપેલ છે.

૩. મજકુર સર્વે નંબર ૧૪૨૬/૪ અને ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૩૩૯/૪ ની બિનખેતીની જમીન જેને વાણીજ્ય અને રહેઠાણના વિકાસના હેતુસર બિનખેતીમાં તબદીલ કરવા માટે જીલ્લા કલેક્ટર અમદાવાદના હુકમ નંબર ૨૬૨૫/૦૭/૧૬/૦૩૪/૨૦૨૦ થી તા. ૨૭-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજ રહેઠાણ અને વાણિજ્યના હેતુસર પરવાનગી આપવામાં આવેલી છે.

૪. સદરહુ મિલકત તમો વેચાણ લેનાર- બીજી તરફવાળાએ વેચાણ લેવા સારુ અમો વેચાણ આપનાર- એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલ અને આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલ અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલ જમીન તથા તેવી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટોના બાંધકામ પૈકી બ્લોક નંબર ના માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર ની ચો.મી. ના આશરાના બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળવાળી મિલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂ. અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. જે વેચાણ કિંમત અમો વેચાણ આપનારને તમો વેચાણ લેનારની પાસેથી નીચે મુજબની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રૂ. ૦,૦૦,૦૦૦=૦૦	અંકે રૂપિયા પુરાનો
	બેઝકનો, શાખાનો, ચેક નં.
	થી તા..... ના રોજનો લીધો તે.

રૂ. ૦,૦૦,૦૦૦=૦૦	કુલ રૂપિયા
-----------------	------------

એ રીતેના અવેજના નાણાં તમો વેચાણ લેનાર -બીજી તરફવાળાએ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને ચુકવ્યા છે. તે અમો વેચાણ આપનાર - એક તરફવાળાને પહોંચ્યા છે. જેની પહોંચ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને વેચાણ લેનાર - બીજી તરફવાળાને ચેક કલીયર થયેથી તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને ચેકના નાણા મળેથી જ વેચાણનો વહેવાર

પુરો થયેલો ગણાશે ત્યાં સુધી તમો લખાવી લેનારાને મજકુર મિલકત અંગે કોઈ ટાઇટલ પ્રાપ્ત થતાં નથી અને જો ચેક કલીયર ના થાય તો અમો લખી આપનારા તમો લખાવી લેનારાને તમો લખાવી લેનારાએ આપેલ રજીસ્ટર્ડ એડ્રેસ ઉપર નોટીસ મોકલી એક તરફી વેચાણ દસ્તાવેજ રદ બાતલ કરાર તમો લખાવી લેનારાને ખર્ચે કરવા અમો લખી આપનારા હક્કદાર છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલકત જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે તે મિલકત ઇઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો તથા સદરહુ મિલકતમાંના તથા તેને સંલગ્ન હરેક પ્રકારના હક્ક, હિસ્સો, અલાખા, ઉપયોગ ઇત્યાદી સહિત અમો વેચાણ આપનાર- એકતરફવાળાએ તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલી છે. આજ રોજ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને શાંત કબજો તમો વેચાણ લેનારને બી.યુ. પરમીશન મળેથી સુપ્રત કરવામાં આવશે અને વગર વહેંચાયેલી જમીનનો પણ પરોક્ષ કબજો સોપવામાં આવશે. આ જમીન બિલ્ડીંગના તમામ ફ્લેટોના માલીકોની સંયુક્ત અને સહિયારી માલિકી અને કબજા, ભોગવટાની મિલકત ગણાશે.

૬. અમો લખીઆપનારાઓ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડિઝાઇન, સ્પેસીફિકેશન અમારા એન્જીનીયર શ્રી દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એ મંજૂર કરેલ છે. જે પ્લાન, ડિઝાઇન, સ્પેસીફિકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારાને સોંપેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. તે અંગે તમો લખાવી લેનારાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદ બાતલ અને નિર્રથક છે. અને કોઈ સંજોગોમાં તેમાં સરકારી સૂચનો કે કાયદાઓ મુજબ સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત થાય તો અમો લખી આપનાર સદર કાયદા હેઠળ રીવાઝ પ્લાન મંજૂર કરવા હક્કદાર છીએ. અને તેમ છતાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો લખાવી લેનારાને બંધનકર્તા છે. તેમજ અમો લખી આપનારને નીચે પરિશિષ્ટ - ૨ (પાર્ટ- બી) ના સ્પેસીફિકેશન બાંધકામ કરવાનું છે અને તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મેળવવામાં વધારે સમય લાગે તેમ હોય તો તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેસીફિકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઊભી થાય તો અમો લખી આપનારા કરી આપવા હક્કદાર છીએ. અને તે સંજોગોમાં અમો

એકતરફવાળાએ તેના જ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે. જે તમો લખાવી લેનારને માન્ય રહેશે.

૭. એ રીતે નીચે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતો અને નિયમ મુજબ અમો લખી આપનારાએ સદર મિલકત તમો લખાવી લેનારાને વેચાણ આપેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારાએ વેચાણ લીધેલ છે. તેમજ અમો લખી આપનારાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર દુકાન/ફ્લેટ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે અને શરતે અલગ અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને નવી વિગતો અને શરતો કિંમત અને સામાન્ય મિલકત સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનારાએ કોઈ તકરાર કરવાની નથી.

૮. અમો લખી આપનારાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્સનની ઇત્યાદી ની મંજૂરી મેળવી લીધેલ છે. તે બાંધકામ પૂર્ણ થતાં જરૂરી મંજૂરી મેળવી બી. યુ. પરમીશન મેળવવાની છે.

૯. વધુમાં સદર યોજના અમો લખી આપનારાએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન અને રેરા કાયદાના નિયમો મુજબ કરેલ છે. વધુમાં સદર “એવલોન સ્કાય લાઇન” નામે ઓળખાતી યોજના કે જેમાં બ્લોક નંબર એ, અને બી નું બાંધકામ હાલમાં જારી હોય તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **સદર કાયદો** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી એકલોઝમેન્ટ નંબર (.....) તા. થી નોંધવામાં આવેલ છે. જે નોંધણી અમલમાં છે.

૧૦. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને એકતરફવાળાએ સદર “એવલોન સ્કાય લાઇન” નામે ઓળખાતી યોજનાના ફ્લેટ નંબર ની આશરે પ્લાન મુજબ ચો. મી. તેમજ રેરા મુજબ કારપેટ ફોર્મફાળી ના ફ્લેટવાળી એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ- ૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.)

((૭))

તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ- ૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.) જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદર મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા..... માં આજ રોજ વેચાણ આપેલ છે જેનું વિગતવાર કિંમતનું વિભાજન નીચે મુજબ છે.

- (૧) રૂા..... સદર ફ્લેટ કે જેનું કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. વાળી મિલકત તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ ૧ અને ૨ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.
- (૨) રૂા..... સદર ફ્લેટ ને અડીને આવેલ બાલ્કની વરંડા કે જેનું ક્ષેત્રફળ સમચોરસ મીટર છે તે પેટે.
- (૩) રૂા..... સદર ફ્લેટ ને અડીને આવેલ વોશ એરીયા કે જેનું ક્ષેત્રફળ સમચોરસ મીટર છે. તે પેટે.

કુલ રૂા..... પુરા

સોસાયટી વહીવટી ખર્ચ અંગે સમજુતી

(એ) અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારા પાસેથી કોઇપણ પ્રકારની મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ઉઘરાવેલ નથી. પરંતુ અમો લખી આપનારા શુભ આશય થી બી. યુ. પરમિશન તારીખથી એક વર્ષ સુધી “એવલોન સ્કાય લાઇન”ના કોમન ખર્ચા જેવા કે સાફ સફાઇ, સીકયુરીટી પગાર તેમજ કોમન પાણીનો બોર ચલાવવાનું તેમજ કોમન જગ્યા ઉપર મુકેલ લાઇટનું ઇલેક્ટ્રીક બીલ ભોગવશે પરંતુ એક વર્ષ બાદ તેની સમગ્ર જવાબદારી “એવલોન સ્કાય લાઇન”ના સભ્યોની સહયારી રહેશે. અને જે ફ્લેટ વેચાયેલા નથી તે ફ્લેટ અંગે સહિયારી સુવિધાનો વપરાશ ન હોવાથી તે અંગેની વહીવટી ખર્ચ અંગેની જવાબદારી અમો લખી આપનારાની રહેશે નહીં અને જ્યારે સદર ખાલી ફ્લેટ વેચાશે ત્યારે સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખથી તે સભ્યો પાસેથી વરાડે પડતો વહીવટીખર્ચ ઉઘરાવવાનો છે.

(બી) જો લાગુ પડતુ હોય તો સર્વિસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ (વેટ), સેલ્સ ટેક્સ, જી. એસ. ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જિસ લખાવી લેનારાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(સી) ઉપરોક્ત ચાર્જિસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જિસ, ટેક્સો સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં, રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્સો, વેરા, ચાર્જિસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ, ટેક્સો, વેરા લખાવી લેનારાએ ભરવાના રહેશે. એટલું જ નહીં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જિસ ઇત્યાદી પણ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧૧. વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમજ તેમના ટાઇટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધ બુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો લખાવી લેનારા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજિયાત પણ જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનારા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સંયુક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો લખાવી લેનારાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૧૨. સદર મિલકત નું રેરા કારપેટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ તમો લખાવી લેનારાએ જાતે અથવા સર્વેયર મારફતે મપાવી લીધેલ છે. અને ક્ષેત્રફળ બાબતે કોઈ તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને બાંધકામ પણ એન્જીનીયર મારફતે જોઈ, તપાસી લીધેલ છે. અને તેના બાંધકામથી સંપૂર્ણ સન્તુષ્ટ છે તેમજ અમો લખી આપનારા પાસે જે દસ્તાવેજો, મંજુરીઓ અન્ય કાગળો છે તે તેમજ ટાઇટલ ડીડના જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બીન ખેતીની પરવાનગી તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડ્સ વગેરેની સહી સિક્કા વાળી નકલ અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારા ને સોંપેલ છે. પરંતુ અસલ

દસ્તાવેજો, મંજુરીઓ, અન્ય કાગળો વગેરે અમો લખી આપનારાના કબજા ભોગવટામાં રહેશે જે તમામ ટાઇટલ ડીડ સર્વિસ સોસાયટીને સુપ્રત કરવામાં આવશે.

૧૩. જો તમો લખાવી લેનારા દેશ બહારના નાગરિક હોવો તો તમો લખાવી લેનારાએ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે. તેમજ સદર મિલકતના વેચાણ આપવા તેમજ લેવા અંગે મેળવવી પડતી મંજુરીઓની જવાબદારી તેમજ તેને લીધે થતો ખર્ચ ભોગવવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે.

૧૪. સદર મિલકતના વેચાણ અવેજ જો તમો લખાવી લેનારાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના ખાતામાંથી સદર વેચાણની અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તો તેઓનો સદર મિલકતમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં અને તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે. અને તમો લખાવી લેનારાએ ઇન્કમેટેક્સના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે. અને ઇન્કમેટેક્સ કાયદાના તમામ નિતિ નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો ઇન્કમેટેક્સ કાયદાની હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે કે સદર મિલકત એટેચમેન્ટ માં આવે તો સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે.

૧૫. વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે કે.....

(એ) સદરહું “એવલોન સ્કાય લાઇન” નામના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, સીડી, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઇપ લાઇન, ગટર લાઇન, સુએઝ લાઇન તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઇન, ટેલીફોન લાઇન વિગેરે ફ્લેટોમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઇટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક, સુખાધિકાર તથા બાંધકામના કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલર્સ, બિલ્ડીંગના પાયાનું બાંધકામ તથા બિલ્ડીંગમાંની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક અન્ય યુનિટ ધારકો સાથે સહિયારામાં ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હક્ક તમો વેચાણ લેનારને આપેલો છે. અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી કોમન મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ નથી.

(બી) સદરહું “એવલોન સ્કાય લાઇન” નામના બિલ્ડીંગના ફ્લેટો ખરીદનારા અંગે એવલોન સ્કાય લાઇન સર્વિસ સોસાયટી અથવા એસોસીએશનની નોંધણી કરવાની છે. સદર સોસાયટી એસોસીએશનના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજિયાત રહેશે. તેમજ એસોસીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું મકાન વાર્ષિક મેઇન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જે તે નિયમિત ચુકવવામાં તે ચૂક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવું સોસાયટી કે એસોસીએશન વિગેરે તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે વેચાણ લેનાર કોઇ જ વાંધો લઇ શકશે નહિ.

(સી) સદરહું મિલકત તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઈને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે માત્ર જે હેતુસર પ્લાન પાસ થયા હોય, તે જ હેતુસર ભોગવો, વસો, વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપવા માટે હક્કદાર છે. બિલ્ડીંગની સહિયારી જમીનમાં પણ તમો વેચાણ લેનારનો વગર વહેચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હક્ક રહેશે. તમો વેચાણ લેનારને સદર મિલકત ઉપર લોન લેવાની થાય તો તે મેળવવા માટે અમો વેચાણ આપનાર તે અંગેના જોઇતા ડોક્યુમેન્ટ્સ, પેપરો વિગેરે તમો વેચાણ લેનારને (જો અન્યથા યોગ્ય જણાશે તો) આપશે.

(ડી) સદરહું બિલ્ડીંગમાં જે તે ફ્લેટ ધારકો કબજો લેશે ત્યારે તેમજ તે પછી અગર પહેલા વેચાણ આપનાર જણાવે ત્યારથી ફ્લેટ ધારકોએ એપાર્ટમેન્ટનું મેઇન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તથા સદરહું ફ્લેટમાં તથા બિલ્ડીંગમાં લાઇટ કનેક્શન અંગે ટોરેન્ટ પાવર અમદાવાદ ઇલેક્ટ્રીક સીટી કંપનીમાં જે કોઇ રકમ વિજળી વપરાશ સારું ભરી હોય કે ભરવી પડે તે વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે. પ્લાનીંગ તથા અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં બાંધકામના પ્લાન પાસ કરાવવા માટે જે કોઇ રકમ ભરેલી હોય અને તે ઉપરાંતમાં જે ખર્ચ કરેલો હોય તે વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ચૂકવવાનો રહેશે.

(ઘ) તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી - આપ્યેથી તે ફ્લેટ અંગેના કરવેરાઓ, લાઇટ બીલ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, લીફ્ટ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પાર્કિંગ, લાઇટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્કો તથા ઓવર હેડ ટેન્કમાં પાણી ભરવાના ઇલેક્ટ્રીક પંપો, પ્રેશર પંપ, સીડી, પેસેજ તથા પાર્કિંગનું મેઇન્ટેનન્સ, સીક્યોરીટી સ્ટાફનો ખર્ચ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ચૂકવવા બંધાયેલા છે. આ રકમ ચૂકવવા અંગેની તમામ જાણકારી તમો વેચાણ લેનારે જાતે જગ્યા ઉપર આવીને મેળવી છે. તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો વેચાણ આપનાર બંધાયેલા નથી.

(એફ)

(જી) સદરહું મિલકતનો તમો વેચાણ લેનારનો ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને શાંત કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. જે તમો વેચાણ લેનારે જોઇ ચકાસી સંભાળી લેવાનો છે. તમો વેચાણ લેનાર તે સામે કોઇપણ જાતનો વાંધો તકરાર કરી શકશો નહીં. તમો વેચાણ લેનારને આ સ્કીમમાંની સુવિધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઇલેક્ટ્રીકલ લાઇનો, સીડી, લીફ્ટ, રસ્તા તથા પાર્કિંગની કોમન જગ્યા વિગેરેના ઉપયોગમા સહિયારા અને સામુહિક હક્ક સિવાય કોઇ આગવો માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહિ. તમો વેચાણ લેનાર આ સ્કીમના બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કે અન્ય ફ્લેટોનો નિકાલ કરવા સામે કોઇપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકશો નહિ તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહિ મેળવે, તેની તેઓ વેચાણ આપનારને ખાત્રી આપે છે.

(એચ) આ સ્કીમમાં જે ફ્લેટ અંગે આ પ્રકારનો દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલો કે જે ફ્લેટો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો વેચાણ આપનાર દ્વારા નિકાલ થયો ના હોય, તે તમામ ના સંપૂર્ણ અને સ્વંત્ર માલિકી વેચાણ આપનારની છે અને ગણાશે તથા વેચાણ આપનાર તે તમામનો નિકાલ તેમની ઇચ્છા અનુસાર કરી શકશે. તેમાં વેચાણ લેનારને કોઇ હક્ક નથી. તેમજ વેચાણ લેનારે કોઇ હક્ક કરવાનો નથી. અને જે ફ્લેટ વેચાયા નથી તેના મેઇન્ટેનન્સની રકમ ભરવા માટે વેચાણ આપનાર ડેવલપર્સ જવાબદાર નથી. જે તે સમયે ફ્લેટ વેચાશે તે વખતે ખરીદનાર સભ્ય સદર મેઇન્ટેનન્સની રકમ ભરવાનું ચાલુ કરશે.

(આઈ) વેચાણ લેનારે ફ્લેટનો કબજો મળ્યા પછીના અથવા વેચાણ આપનારે કબજો આપવાની તૈયારી બતાવી હોય તે તારીખથી સદરહુ સમગ્ર જમીનના પ્લોટના વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્સ તથા એજ્યુકેશન સેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બિલ્ડીંગના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ ફ્લેટ ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારુ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઇટોનું બળતણ ખર્ચ અને યુનિટમાં પાણી (બોરમાંથી કે અન્ય રીતે) મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સારું ઇલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર- પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારનો ખર્ચ અને સાફ - સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતાં સહિયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ, તેની વેચાણ લેનાર ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(જી) વેચાણ લેનારને ફ્લેટની જગ્યાનો અને બાંધકામનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો જ્યારથી સોંપવામાં આવેલ હોય ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે ફ્લેટ રહે તે રીતે કરશે.

(કે) વેચાણ લેનારે તેમના ફ્લેટની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહિ. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહિ કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ. જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(એલ) વેચાણ લેનારે તેમજ તેમના ફ્લેટના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ વેચાણ લેનારે સદર ફ્લેટનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી.

(એમ) વેચાણ લેનારને જે હેતુ માટે ફ્લેટ આપવામાં આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિ યાને વેચાણ લેનારે માત્ર

રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ ફ્લેટ વાપરવાનો છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગિક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહિ.

(એન) વેચાણ લેનાર સદરહુ ફ્લેટના બહારના દેખાવનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહિ કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહિ. ઉપરાંતમાં બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં કે પાર્કીંગમાં કે કોરીડોરમાં કે ફ્લોયરમાં કે એપ્રોચમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કે એનક્રોચમેન્ટ વેચાણ લેનાર કરશે નહિ. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ કે કલરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહિ. તેમજ ફ્લેટમાં કોઈ નાના- મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહિ તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈ જ કરશે નહીં.

(ઓ) વેચાણ લેનારને ફ્લેટનો કબજો સોપ્યા પછી જો સ્થાનિક સંસ્થાઓના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહાર કારણોસર કે તેમના ફ્લેટમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કર્યો હોય અને તેવા કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે વેચાણ લેનારાએ કરવાનો છે. તે અંગેની લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી થશે નહિ.

(પી) વેચાણ લેનાર પોતાના ફ્લેટમાંથી કચરો કે ગંદી વસ્તુઓ કે અન્ય કશું જ બહાર નાખશે નહિ. તેમજ બિલ્ડીંગમાંના અન્ય ફ્લેટની આગળ કે ઉપર નાખશે નહિ અને તેનો સુયોગ્ય નિકાલ કરશે.

(ક્યુ) વેચાણ આપનાર દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજૂતીઓનું વેચાણ લેનાર પાસે પાલન કરવવામાં ટીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી કે તે કારણસર વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહિ. તેમજ તેવા વિલંબથી વેચાણ આપનારના હક્કોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહિ.

(આર) વેચાણ લેનાર નંબર ૧ ના આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ સરનામે જો વેચાણ આપનારે કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલેલી હશે. તો તેનાથી વેચાણ લેનારને પુરતી બજવણી થયેલી ગણાવામાં આવશે. તેનું રજીસ્ટર્ડ

પોસ્ટીંગ કર્યેથી વેચાણ આપનારની તેની બજાવણી કરવાની જવાબદારી નો અંત આવશે.

(એસ) સદરહું ફ્લેટના મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ બિલ્ડઅપ એરીયા તથા સુપર બિલ્ડઅપ એરીયા વચ્ચેનો તફાવત સમજી લીધેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને કોઈપણ જાતની તકરાર નથી.

(ટી) તમો વેચાણ લેનારે આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા ફ્લેટની બાંધકામવાળી મિલકત પોતાના આર્કિટેક્ટ- એન્જીનીયર- નિષ્ણાંત મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. તે બાંધકામ અંગે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈની પણ સામે કોઈ જ ફરિયાદ નથી.

(યુ) સદર યોજનાના પીલરના ભાગે આવેલ પાર્કિંગ જે તે બ્લોકના તમામ ફ્લેટ હોલરોનું સહિયારું રહેશે. સદર યોજનામાં કોઈપણ સભ્યને વ્યક્તિગત અલગથી પાર્કિંગ સુવિધા આપેલ નથી. અને સદર યોજનાના સભાસદોએ પાર્કિંગની જગ્યામાં વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

(વી) સદર “એવલોન સ્કાય લાઇન” ના બ્લોક નંબર ના ટોપ ફ્લોર ઉપરનું તમામ ધાબું બ્લોક ના તમામ ફ્લેટ હોલરોનું સહિયારું વાપરવાનું રહેશે.

૧૬. વધુમાં વેચાણ આપનારે જણાવેલું છે તથા વેચાણ લેનાર સંમત થાય છે કે.....

(એ) તમો વેચાણ લેનાર જાણો છો કે ઉપરા ઉપરી બાંધેલા ફ્લેટોના બિલ્ડીંગમાં સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચૂવે છે અને તે નીચે કે પડોશીની જગ્યાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી છટકે અને વહે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાછપના સાંધામાંથી તથા ટાઇલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે. જેવા કે ટાઇલ્સ ઘોવા માટે એસીડનો વધારે

પડતો ઉપયોગ, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ વિગેરે કારણસર થઈ શકે. વેચાણ લેનાર તે લીકેજ માટે વેચાણ આપનારને જવાબદાર ગણાવશે નહિ કે વેચાણ આપનાર તે માટે કોઈપણ પ્રકારે જવાબદાર બનશે નહીં.

(બી) સદરહું ફ્લેટના બારી- બારણા લાકડા, લોખંડ તથા એલ્યુમિનિયમથી બનાવેલા છે. લાકડું ચોમાસામાં ભેજને કારણે ફુલે છે. તે બાબત કુદરતી અને સામાન્ય છે. તેવે વખતે બારમાં વાખતા તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે. તે ચોમાસામાં બગડે તેવો સંભવ છે. આમ તેવી તકલીફ બાબતે તમો વેચાણ લેનારે ભવિષ્યમાં કોઈ ફરિયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી. વેચાણ આપનાર તે માટે જવાબદાર બનશે નહિ. તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સંમતી છે.

(સી) સદરહું બિલ્ડીંગ કાયમ માટે “એવલોન સ્કાય લાઇન” તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(ડી) સદરહું ફ્લેટ તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારે કોઈને પણ ટ્રાન્સફર કરવો તો ફ્લેટ ધરાવનારે વેચાણ આપનારની અથવા “એવલોન સ્કાય લાઇન” એસોસિએશનની પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે. જો પૂર્વ મંજૂરી મળી ના હોય તો તે ટ્રાન્સફરને તેવા ફ્લેટનો કબજો તમો વેચાણ લેનારે સોંપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર ફ્લેટને ભાડે આપો તો પણ યોગ્ય ભાડુઆતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમો વેચાણ લેનારે બિલ્ડીંગના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. બિલ્ડીંગના કર્મચારી સાથે - મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી.

(ઇ) ભવિષ્યમાં બિલ્ડીંગમાં પૂરી પાડવામાં આવેલી અથવા તો ભવિષ્યની જરૂરી સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે પાણીની સુવિધા, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઇટની સુવિધા, બળતણ ખર્ચ, બિલ્ડીંગનું મેઇન્ટેનન્સ, જુદી જુદી પાઇપોનું મેઇન્ટેનન્સ, કોમન લાઇટ કનેક્શનનું મેઇન્ટેનન્સ, અંડર ગ્રાઉન્ડ- ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઇન્ટેનન્સ, બોરનું મેઇન્ટેનન્સ, ઇલેક્ટ્રીક મોટરનું મેઇન્ટેનન્સ, સીડીનું મેઇન્ટેનન્સ વિગેરે સારું તમો વેચાણ લેનારે સોસાયટી અથવા એસોસિએશનમાં જે વહીવટી રકમ વસાડે

પડતી નક્કી થાય તે તમો લખાવી લેનારાએ સોસાયટી અથવા એસોસીએશનને ચૂકવવાની છે. જો તમો વેચાણ લેનાર તેમાં કસુર કરશો તે સોસાયટી કે એસોસીએશન તમો વેચાણ લેનારને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ કરતા અટકાવી શકશે.

(એફ) ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકતમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ વેચાણ આપનાર કે કમીટીએ બનાવેલી નિતિ નિયમો અનુસાર કરવાનો છે તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસરપૂર્વક છે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કર્મચારી લીફ્ટનો દુર ઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરે ધ્યાન રાખવાનું છે અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો પણ લીફ્ટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે. આ લીફ્ટની કવોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને વેચાણ આપનારે જાતે મેન્યુફેક્ચર કરેલું નથી. તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતિથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરિક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે વેચાણ આપનાર જવાબદાર બનશે નહિ તથા તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વાલી, વારસો તેવી નુકસાની- વળતર તેમની પાસે માંગશો નહિ- માંગી શકશો નહિ તેની તમોએ ખાત્રી અને સંમતિ આપેલી છે.

(જી) દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરે પોતાના ફ્લેટ ના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાનું વાહનો પણ શિસ્તપૂર્વક અને નિતિ નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

(એચ) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્સ કે ફી અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં, ધી ટોરેન્ટ પાવર અમદાવાદ ઇલેક્ટ્રીક સીટી કંપની લીમીટેડ માં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ ફ્લેટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાના રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલ છે.

(આઇ) આથી અમો લખી આપનાર કબુલ રાખીએ છીએ કે બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ કોઈપણ જાતનો એફ.એસ.આઇ. માં વધારો આવશે તો તેમાં અમારો કોઈપણ જાતનો હક્ક, હિસ્સો રહેશે નહિ અને તેનો સંપૂર્ણ હક્ક સર્વિસ સોસાયટી/ સભ્યોનો સહિયારો રહેશે તથા ટેરેસ રાઇટ્સ સંપૂર્ણ સોસાયટીના રહેશે.

૧૭. સદરહુ મિલકતના અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્સ, મ્યુનીસિપલ ટેક્સ, પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્સ, વિશેષધારો શિક્ષણ વેરો તથા બિલ્ડીંગનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે આજદીન સુધીના ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે. હવે પછી ફ્લેટનો કબજો સોધ્યાની ખરી તારીખથી તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્સ, વેરાઓ તથા બિલ્ડીંગમાંનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

૧૮. સદરહુ સમગ્ર જમીનના ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા અને માકેટ્ટેબલ અને કોઇપણ પ્રકારના બોજા વગરના હોવા અંગેનું ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તમો વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ તકરાર નથી. જે વેચાણ લેનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯. હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે. જેથી તેમાં હવે વેચાણ આપનાર તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદીનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહ્યા નથી. જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ રાખનારને હરકત કે અટકાયત કરીશું નહિ.

૨૦. વધુમાં સદરહુ મિલકતના હક્કો ટાઇટલ્સ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લેખો, કાગળો વિગેરેની વખતો વખત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદીને જ્યારે જ્યારે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યારે અને ત્યાં તેવા લેખો, કાગળો વિગેરે વેચાણ આપનાર વેચાણ રાખનારની વિનંતીથી રાખનારના ખર્ચ યોગ્ય હશે તો કરી આપશે.

૨૧. બંને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે કે સદરહુ ફ્લેટ અંગે જે કોઈ કરારો થયા છે થવાના છે. તેનું તેઓએ પાલન કરવાનું છે.

૨૨. અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આજ રોજ સદરહુ મિલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોચો વિગેરે સોપેલા છે.

૨૩. આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઇપીંગ ખર્ચ, સર્વિસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલો છે તથા જો કોઇપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ વગેરે તથા અન્ય કોઇપણ પ્રકારનો લીગલ ખર્ચ થાય તે હવે પછી ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

૨૪. અમો વેચાણ આપનારે તમો લેનારાની તરફેણમાં મજકુર ફ્લેટ અંગે એક રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરી આપેલ છે. જે બાનાખત અમદાવાદની મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર થી તા..... નોંધાયેલ છે. જેમાં જણાવેલી શરતો આપણે પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે.

૨૫. આ વેચાણ કરારમાં જણાવેલ કોઇપણ શરતનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુંજ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડાફ્ટ ધી રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણ કરારની કોઇપણ શરતનો અર્થ ધી રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે લખાણ શરુઆતથી જ કેન્સલ ચાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

૨૬. આ વેચાણ કરારમાં ધી રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ આધિન કોઇપણ શરત કે હકિકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે બન્ને પક્ષકારોએ કોઇપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ કર્યા સિવાય

બન્ને પક્ષની સંમતિથી તે મુજબનો સુધારો કરીને આ વેચાણનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો રહેશે.

૨૭. વધુમાં આ વેચાણના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં. પરંતુ જો કોઈ તકરાર કે મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બન્ને વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે પક્ષકાર ધી રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા મુજબ જે તે લગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૨૮. વધુમાં આ દસ્તાવેજની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ કે તે હેઠળ કરેલા નિયમો હેઠળ કે બીજા લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું કે બિન અમલપાત્ર કરવાનું નક્કી થાય, તો તેવા સંજોગોમાં દસ્તાવેજની આવી જોગવાઈઓ, આ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ કે તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈ દસ્તાવેજ કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડતી હશે તે રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

-: સદર ફ્લેટવાળી મિલકતનું પરીશિષ્ટ :-

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ -૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર- ૧૪૨૬/૪ ની કુલ ૪૬૫૪ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૨૮ (વટવા અસલાલી) માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૩૯/૪ ની ૨૭૯૨ સ.ચો.મી.ની બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ યોજના કે જે “એવલોન સ્કાય લાઇન” ના નામ થી ઓળખાય છે તેમાં ફ્લેટો અને દુકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર

((૨૦))

વાળી ચો. મી..... ના બિલ્ડપ ક્ષેત્રફળવાળી તેમજ સદર ફા. પ્લોટ નં. ૩૩૯/૪ ની ૨૭૯૨ સ.ચો.મી.ની બિનખેતીની જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણવહેચાયેલ ચો. મીટર ના જમીનના હક્ક સહિતની મિલકત જેના ખુંટ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેના ખુંટચાર વચલી મિલકત.

સદરહુ જમીનનું પોસ્ટલ એડ્રેસ :-

ગામ વટવા બ્લોક/સર્વે નંબર- ૧૪૨૬/૪, કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૨૮ (વટવા અસલાલી) ફા. પ્લોટ નં. ૩૩૯/૪ “એવલોન સ્કાય લાઇન”અમદાવાદ

એ રીતેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ સિવાય લખી આપેલ છે, જે અમો વેચાણ આપનારે તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ.....માહે સને ૨૦૨૧ ના દિને શહેર અમદાવાદ મુકામે.

(અમો લખી આપનાર :- વેચાણ આપનારા એકતરફવાળા) :-

એવલોન ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી

.....

અરવિંદભાઈ બચુભાઈ સોજીત્રા

((૨૧))

સાક્ષીઓ :-

.....

.....

કિશોર.બી.શિણોલ,

બી.કોમ.એલ.એલ.બી., એડવોકેટ એન્ડ નોટરી

૨-એ, લવ કોમ્પ્લેક્સ, અપ્સરા સિનેમાની સામે, કાંકરીયા, અમદાવાદ

મો. ૯૯૭૯૯ ૩૫૧૫૨