<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે કલોલ ગામની સીમ ના ખાતા રે.સ.નંબર ૭૮૭ ની હે.આરે.ચો.મી.૦૧-૧૦-૨૮ના માપની જમીન કે જે જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા)માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ ૧૦૯ તેના ચો.મી. ૬૬૩૫.૦૦ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર <u>રૂદ્રવિલા</u> ના નામથી સ્કીમમાં આવેલા બંગલોઝ/યુનીટ નંબર .... ની .... ચો.મી.ની જમીન તથા રોડ રસ્તાના અને કોમન પ્લોટની વગર વહેચાયેલ......... ચો.મી. મળી કુલ .... ચો.મી.(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરિયાના (નેટ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની ઓપન ટેરેસ અને વરંડાનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. એમ કુલ .... ચો. મી. કારપેટ એરીયા) બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલીકી હક્કો તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ ફેસીલીટીઝ તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ વાપર ઉપયોગ તથા સહિયારી સગવડતાઓમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા .... પુરાનો.

...૨

3418

<u>**એક તરફવાળા/વેચાણ આપનાર**</u> :- જય હિંગલાજ એન્ટરપ્રાઈઝ ના માલિક શ્રી રૂપાજી હીરાજી પ્રજાપતિ

ઓફીસ - ૭, રૂષિ આર્કેડ, અંબિકાનગર બસ સ્ટેન્ડની બાજુમાં,

અમદાવાદ - મહેસાણા હાઈવે, કલોલ, જી. ગાંધીનગર.

ઉ.વ. આ. પુખ્ત, ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો - વેપાર

PAN NO. : AJXPP8863E

જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો, એક તરફવાળા અગર વેચાણ આપનાર જમીન માલિક એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહુ વેચાણ આપનારનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફવાળા - વેચાણ લેનાર :- ....

....

....

....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો, બીજી તરફવાળા અગર વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ વેચાણ લેનારનો તથા તેમના વંશ, વાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે કલોલ ગામની સીમ ના ખાતા રે.સ.નંબર ૭૮૭ ની હે.આરે.ચો.મી.૦૧-૧૦-૨૮ના માપની જમીન કે જે જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા)માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ ૧૦૯ તેના ચો.મી. ૬૬૩૫.૦૦ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર <u>રૂદ્ર વિલા</u> ના નામથી સ્કીમમાં આવેલા બંગલોઝ યુનીટ નંબર .... ની .... ચો.મી.ની જમીન તથા રોડ રસ્તાના અને કોમન પ્લોટની વગર વહેચાયેલ......... ચો.મી. મળી કુલ .... ચો.મી.(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરિયાના (નેટ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની ઓપન ટેરેસ અને વરંડાનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. એમ કુલ .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા) બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલીકી હક્કો તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ

...3

2-1-18

તમામ કોમન એમીનીટીઝ ફેસીલીટીઝ તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ વાપર ઉપયોગ તથા સહિયારી સગવડતાઓમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકો સહિતની મિલકત અમો એક તરફવાળાની સંપૂર્ણ માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત મિલકત છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ યુનીટ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

-:: મિલકતનું વર્ણન ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે કલોલ ગામની સીમ ના ખાતા રે.સ.નંબર ૭૮૭ ની હે.આરે.ચો.મી.૦૧-૧૦-૨૮ ના માપની જમીન કે જે જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા)માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ ૧૦૯ તેના ચો.મી. ૬૬૨૫.૦૦ ની બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો એક તરફવાળા ની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી વ કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે.

મોજે કલોલ ગામની સીમના રે.સ.નં. ૭૮૭ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦૧-૧૦-૨૮ તથા જમીન મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગરના હુકમ નંબર સીબી/જમીન/ઓનલાઇન/એનએ/૯૯૬૭૫૧/વશી/૮૧૩૦ થી ૮૧૪૭ તા. ૪-૫-૨૦૧૯ના રોજ રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવામાં આવેલ છે. જેની રેવન્યુ રેકર્ડ નોંધ નં. ૧૬૨૧૯થી સદર નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે કલોલ ગામની સીમ ના રે.સ.નં. ૭૮૭ ની હે.આરે.ચો.મી.૦૧-૧૦-૨૮ના માપની જમીન કે જે જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા)માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ ૧૦૯ તેના ચો.મી. ૬૬૨૫.૦૦ માપની બિનખેતીની જમીન અમોએ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઉપરના માલિકો કબજેદારો એવા પટેલ પુરીબેન શકરાભાઈ વિગેરે પાસેથી મે. કલોલના સબ રજી. સાહેબની કચેરીમાં વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૯૩૮૮ તા. ૩૦-૮-૨૦૧૯ના રોજથી વેચાણ રાખેલ છે. મજકુર વેચાણની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડે નોંધ નં. ૧૬૪૦૪/૧૪-૯-૨૦૧૯ કે જે તા. ૨૧-૧૦-૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

....૪

૩૫।૪૨

એ રીતે અમો રૂપાજી હીરાજી પ્રજાપતિ તે જય હિંગલાજ એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની કંપનીના માલિક તરીકે સદરહુ મિલકત (જમીન) ના માલિક વ કબજે ભોગવટેદાર બનેલા છીએ અને સદરહુ જમીન ઉપર સ્કીમ મુકી બાંધકામ કરવાના તથા વેચાણ કરવાના હક્ક અને અધિકૃતિ ધરાવીએ છીએ.

સદરહુ જમીન ઉપર ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝ ટાઈપના મકાનોનું બાંધકામ કરવા સારૂ અમોએ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) પાસેથી IFP No. : E-nagar : JSK/IFP/6/ 2020/0037 SR.NO. IFP-1444224/6/2020/233/27-8-2020 તા. ૯-૯-૨૦૨૦ રોજના હુકમથી વિકાસ પરવાનગી મેળવેલ છે.

આમ સદરહુ જમીન ઉપર કાયદેસરની તમામ પરવાનગી લઈ મંજુરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમોએ અમારા નાણાંથી રૂદ્ર વિલા નામની ઓળખાતી ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝની સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ સ્કીમ/પરિયોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તા. .... ના રોજ અનુક્રમ નંબર .... થી કરાવેલ છે / અગર તો સદરહુ સ્કીમ અંગે અમો એકતરફવાળાએ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી મંજુરી મેળવવા જરૂરી કાર્યવાહીઓ શરૂ કરી દીધેલ છે.

ત્યારબાદ <u>રૂદ્ર વિલા</u> ના નામે ઓળખાતી ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝની સ્કીમમાં આવેલ યુનીટ નંબર .... ની .... ચો.મી.ની જમીન તથા રોડ - રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. મળી કુલ .... ચો.મી. ની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ .... ચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલિકી હક્કો તથા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહીયારા વપરાશી હક્કો સહીતની મિલકત અમો

૩૫૧૪૨

લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરામાં આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે વેચાણ વ્યવહાર સંબંધે આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે વેંચાણ વ્યવહારની તમામ શરતો અને મિલકત સંબંધી તમામ વિગતો સહિતનો કબજો વગરનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર તા. .... ના રોજ મે. કલોલના સબ રજી. સાહેબશ્રીની કચેરીના અ.નં. .... તા. .... ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે અને તે મજુબનો વેચાણ અવેજ તમો પાસેથી નીચેની અવેજની વિગતમાં દર્શાવ્યા અનુસાર ચૂકતે ગણી લઈને સદરહુ મિલકતનો આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

અવેજની વિગત

રૂા. .... /- અંકે રૂપિયા.. પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો ત્રીજીતરફવાળાને તારીખ .... ના રોજ............. બેંકની .... શાખા,................ના ચ ` ક નંબર....................... થી ચુકવેલા છે.

રૂા. .... /- અંકે રૂપિયા.. પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને તારીખ .... ના રોજ .... શાખા,.................ના ચેક નંબર .... થી ચુકવેલા છે.

રૂા. .... /- અંકે રૂપિયા.. પુરા

એ રીતેના કુલ અવેજના રૂા. .... /- અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો બીજી તરફવાળાએ ઉપરોક્ત વિગતે ચૂકવ્યા છે, તે રીતેની પહોંચ અમો એક તરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ રૂદ્ર વિલા ના નામથી ઓળખાતી સ્કીનમા પ્લોટ નં. .... ની .... જમીન તથા રોડ - રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. મળી કુલ .... ચો.મી. ની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ .... ચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલિકી હક્કો તથા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહીયારા વપરાશી હક્કો સહીતની મિલકત આજ અગાઉ તા. .... ના રોજના એલોટમેન્ટ લેટરથી

....૬

3418

તમો બીજીતરફવાળાને એલોટ કરવામાં આવેલ હતી અને અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી તેનો શાંત- ખાલી અને પરોક્ષ કબજો સોંપીએ છીએ. સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એક તરફવાળાએ બી.યુ. પરમિશન લાવી આપેથી તમો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો છે તથા સદરહુ મિલકત અન્વયે તમો બીજી તરફવાળા દ્વારા ચુકવેલ અવેજના ચેંકો બેંકમાં સ્વીકારયથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે.

સદરહુ યુનીટના વેચાણ સંબંધે આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે આ વેચાણ વ્યવહારની તમામ શરતો અને બાંહેધરીઓ અને મિલકેત સંબંધી તમામ હકીકતો દર્શાવતો વિગતવાર કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર મે. કલોલના સબ.રજી.સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અ.નં. .... તા. .... ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જે બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો અને બાંહેધરીઓ તથા જોગવાઈઓ આપણા બંને પક્ષકારોને ગ્રાહ્ય રહેશે અને અમલમાં રહેશે.

સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે કે જેના સભ્ય બનવું તમો વેચાણ લેનાર માટે ફરજિયાત છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ માં "સર્વિસ સોસાયટી" તરીકે સંબોધવામાં આવલે છે.

એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ રૂદ્ર વિલા સ્કીમના અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે પાસ કરેલા નક્શાઓ તથા બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી તથા બાંધકામની ગુણવત્તા બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલટન્ટ પાસે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. સદરહુ મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સથી પણ બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે. જેથી તે સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અંગે કે સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ્સ અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવા હક્કદાર નથી. સદરહુ રૂદ્ર વિલા ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ યુનીટ નંબર .... ની .... ચો.મી. જમીન તથા રોડ રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વણ-વહેચાયેલ વરાડે પડતી ....ચો.મી. મળી કુલ .... ચો.મી. ની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ .... ચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલિકી હક્કો તથા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહીયારા વપરાશી હક્કો સહીતની મિલકત વેચાણ કરેલી છે. અમો એકતરફવાળાઓ જુદા જુદા વ્યક્તિઓને જુદા જુદા ક્ષેત્રફળના યુનિટોનું વેચાણ કરેલું છે તથા દરેક યુનિટ હોલ્ડર પાસેથી જુદો જુદો અવેજ બાંધકામવાળી મિલકત

....૭

૩૫૧૯

અનુસારનું નથી, પરંતુ મિલકતની સ્થિતિ (સીચ્યુએશન) તથા સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ) અનુસાર આપેલ છે. આમ રૂદ્ર વિલા સ્કીમમાં આવેલ કોમન પાર્કીંગ, રોડ-રસ્તા, કલબ હાઉસ, પાણીની ટાંકીનો હક્ક સ્કીમના દરેક સભ્યોનો કોમન રહેશે. તેના સિવાયની તમામ કોમન સગવડતાઓ તથા કોમન પ્લોટોના હક્કો એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદેલ યુનિટના દરેક વ્યક્તિના વગર વહેચાયેલા સહિયારા રહેશે. સદરહુ યુનિટના કારપેટ એરીયા, બિલ્ટઅપ / સુપર બિલ્ટઅપ એરીયાની ગણત્રી તમો બીજીતરફવાળાએ સમજી લીધી છે જે અને તે તમોને કબુલ મંજુર છે.

અમો એકતરફવાળા સદરહુ સ્કીમના યુનીટ જુદીજુદી વ્યક્તિ કે કંપનીને વેચાણ કરવાના છે. તથા સદરહુ મિલકત ખરીદનારે દરેક વ્યક્તિ પેટી કે કંપનીએ એકતરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના મેમ્બર થવાનું ફરજીયાત રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના નિતી - નિયમો તથા ઠરાવોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. આમ બીજીતરફવાળાએ પણ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના સભાસદ બનાવાની શરત કબુલ મંજુર રાખેલ હોઈ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી બીજતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

સદરહું પરિયોજના પૂર્ણ થયે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનો વણ-વહેચાયેલ કોમન એરીયાનો હિસ્સો તથા પરિયોજનાની તમામ કોમન સગવડો અને ફેસીલીટીઝ તથા સર્વિસીસ "રેરા અધિનિયમ ૨૦૧૬" ની જોગવાઇઓ મુજબ આ પ્રોજેક્ટ માટે રચવામાં આવનાર "સર્વિસ સોસાયટી" ને તબદીલ કરવાની રહેશે અને આ વણ-વહેચાયેલ કોમન એરીયા તથા કોમન સગવડો અને સર્વિસીસનો વહીવટ સદર સર્વિસ સોસાયટી કરશે અને તેના ઓક્યુપન્સીના હક્કો પણ સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે. "The Promoter shall not have any claim over F.S.I., Additional F.S.I. and Terrace rights after building use permission has been obtained such tights if any will be enclosed by society of Buyer."

સદરહું પરિયોજનામાં કોઇપણ એલોટી મેમ્બરને પાર્કીંગ ગેરેજની જગ્યા સ્વતંત્ર રીતે એલોટ કરેલ નથી કે વેચાણ કરેલ નથી. સમગ્ર પરિયોજનામાં આવી રીતે દર્શાવેલ તથા ઓપન મુકેલ પાર્કીંગ કે ગેરેજની જગ્યામાં તમામ એલોટી મેમ્બર્સનો એક સરખો કોમન હક્ક રહેશે.

સદરહું સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઇપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજી તરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ. સદરહું મિલકતોના વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યુનિટ હોલ્ડરોને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતી સહીયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ

...૮

રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજી તરફવાળા કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

સદરહું જમીન ઉપર બંધાયેલા રૂદ્ર વિલા નામની સ્કીમમાં જે જે વ્યક્તિઓ યુનીટો ખરીદે તેઓએ અન્ય યુનીટ હોલ્ડરો સાથે સહકારથી રહેવાનું છે અને અન્વયે તકલીફ પડે તેવા કોઇ કૃત્યો કરવાના નથી.

હવેથી સદરહું રૂદ્ર વિલા નામથી ઓખાતી સ્કીમમાં આવેલ યુનીટ નંબર ...... ની .... ચો. મીટરની જમીન તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વગર વહેચાયેલ ....ચો.મીટર મળી કુલ .... ચો. મીટરની જમીન તથા પ્લોટની જમીન ઉપર આવેલ .... ચો. મીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત વેચાણ લેનારે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદી .... અન્ય સભ્યો સાથે સહીયારી રીતે સદરહું સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ નિયમો અનુસાર તથા બહુમતિથી થયેલા ઠરાવોને આધિન તથા કાયદાકીય જોગવાઇઓને આધિન ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે.

સદરહું રૂદ્ર વિલા નામની સ્કીમમાં આવેલી ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, પાણીની પાઇપ લાઇન, ગટર લાઇન, સુએઝ લાઇન તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઇન, ટેલીફોન લાઇન વિગેરે યુનિટમાં લાવવા લઇ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઇટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશી વસ્તુઓમાં વગર વંહેચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હક્ક અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા છે. ઉપર દર્શાવેલી કોમન જમીન, કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમને અમીનીટીઝમાં સ્કીમના દરેક સભ્યોનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હક્ક, હિત હિસ્સો રહેલો છે પરંતુ સ્કીમમાં યુનીટ ખરીદનાર કોઇપણ વ્યક્તિને તેમાં સ્વતંત્ર હક્ક, હિત, હિસ્સા મળી શકશે નહી.

એક તરફવાળા એવા પ્રમોટર્સ દ્વારા બીજી તરફવાળા એવા એલોટી મેમ્બર્સને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સર્વિસીસ એમેનીટીઝ અને કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી બીજી તરફવાળાઓએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોની સાથે મળીને કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા નક્કી થાય તે પ્રમાણે વરસો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઇન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત તથા જાળવણી કરવાની રહેશે અથવા

...૯

૨૫૧૨

સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે પ્રમાણે નક્કી થાય તે પ્રમાણે બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે વર્તવાનું રહેશે.

અમો એક તરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ રુદ્ર વિલા નામની સ્કીમના યુનીટ નંબર .... ના બાંધકામની ગુણવત્તા તથા સ્કીમમાં આપેલ તમામ સુવિધાઓ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલટન્ટ પાસે જોઇ તપાસ લેવડાવી છે અને ભવિષ્યમાં કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો. વિરોધ કે દાવાદુવી કરવા બીજી તરફવાળા હક્કદાર નથી તેની બીજી તરફવાળા અમો એક તરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી તમો બીજી તરફવાળાને સદરહું જમીન પર બંધાયેલા યુનીટ પૈકી વેચાણ મળેલા યુનીટના પ્લોટની જમીનના તથા તે ઉપર આવેલ બાંધકામના સ્વતંત્ર હક્ક પ્રાપ્ત થયેલા છે તે સિવાય સદરહું સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ જેવી કે સ્કીમની સુવિધાની સહીયારી જગ્યાઓ, પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઇલેક્ટ્રીક લાઇનો, રસ્તા તથા પાર્કીંગની કોમન જગ્યા વગેરેમાં તમો બીજી તરફવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો સ્વતંત્ર હક્ક, હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી તથા બીજી તરફવાળા સ્કીમના અન્ય બાકી રહેલી બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કોઇ પણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો / કરી કરાવી શકશે નહી તથા સ્ટે ઓર્ડર મેળવી શકશે નહી કે ભવિષ્યમાં ઉપરોક્ત દર્શાવેલ તમામ બાબતો અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કે અન્ય કોઇ કાયદાકીય તકરાર કરવા કરાવવાની રહેશે નહી તેવી તમો બીજી તરફવાળાએ આપેલ સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી ઉપર વિશ્વાસ રાખી એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને સદરહું મિલકત આજરોજ વેચાણ આપીએ છીએ.

સદરહું સ્કીમ અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહું સ્કીમના ટાઇટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઇટલ રીપોર્ટ શ્રી રાકેશ કે. પંજાબી એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે તમો બીજી તરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઇ, તપાસી લીધેલ છે.

બીજી તરફવાળાએ સદરહું મિલકત જોઇ તપાસ તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહું મિલકતમાં ફીકસચર્સ અંગે, ફીટીંગ્સ અંગે, ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ જે પ્રમાણે નક્કી કરેલ છે તથા યુનીટ અને પરીયોજનાના પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે તે તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઇ, તપાસી અને જરૂરી ચકાસણી કરી-કરાવી લીધેલ છે તે હકીકત બીજી તરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજુર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બી. યુ. પરમીશન મળેથી બીજી તરફવાળા કોઇ વાંધા કે તકરાર વિના સદરહું મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

...૧૦

૩૫।ક્ષ

સદરહું રુદ્ર વિલા ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મળવાપાત્ર એફ. એસ. આઇ. નો ઉપયોગ કરી એક તરફવાળાએ કરેલ છે પરંતુ તેની હાલની બેલેન્સ એફ. એસ. આઇ. તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર ટી.ડી.આર. કે વધારાની રકમ ચુકવી મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. કે ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનના ફેરફારોને લીધે વખતો વખત જે એફ.એસ.આઇ. માં વધારો થાય કે વધારાની એફ.એસ.આઇ. પ્રાપ્ત થાય તો તેવી વખતો વખત મળતી એફ.એસ.આઇ. મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવાના હક્કો સદરહું પરિયોજના માટે નિર્મળ સર્વિસ સોસાયટીમાં રહેશે. આ પરિયોજના પુરી થયા બાદ એક તરફવાળા એવા પ્રમોટર્સના કોઇપણ રીતે મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઇ. ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક રહેશે નહી.

હાલમાં સદરહું સ્કીમ અંગે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મેળવવામાં સમય લાગે તેમ હોઇ સદરહું યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બીજી તરફવાળાના કહેવાથી એક તરફવાળા કરી આપીએ છીએ પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદરહું બિલ્ડીંગ અન્વયે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન લાવી આપેથી સદરહું યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહું યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પછી સદરહું યુનીટ અંગેના કરવેરાઓ, લાઇટોના ખર્ચાઓ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, લીફ્ટ, સ્ટ્રીટ લાઇટ, પાર્કીંગ લાઇટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્કો તથા ઓવર હેડ ટેન્કો ભરવાના ઇલેક્ટ્રીક પંપો, સીડી, પેસેજ, કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગનું મેઇન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય યુનીટના માલીકો બંધાયેલ છે. આ રકમ અંગેની જાણકારી બીજી તરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદેદારો પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે તથા તેવી તમામ રકમોની માહિતી મેળવીને ચૂકવવાની છે. તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો એક તરફવાળા, કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદેદારો બંધાયેલ નથી.

સદરહું યુનીટના વેચાણ બાદ ૫ (પાંચ) વર્ષની સમય મર્યાદામાં જો કોઇ સ્ટ્રકચરલ ખામી બાંધકામ વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે એક તરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહું સ્કીમના યુનીટ હોલ્ડરો દ્વારા સહિયારી વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તો તેવાં સંજોગોમાં સદરહું સ્કીમના કે યુનીટના સ્ટ્રકચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચસહિતની જવાબદારી જે તે યુનીટ હોલ્ડરોની રહેશે અને બીજી તરફવાળા તે અંગે એક તરફવાળા પાસે કોઇપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહી કે તે અંગેની કોઇપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી એક અથવા એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

હવે પછીના સદરહું યુનીટના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ચાર્જીસ, જમીનનો મહેસુલ કર, એજ્યુકેશન સેસ, પાણી વેરો વિગેરે રકમ પણ ચૂકવવાની છે અને તેની જવાબદારી સ્કીમના તમામ હોલ્ડરની જોઇન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા માર્જીનમાં

...૧૧

3418

વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઇટોનું બળતર ખર્ચ અને બોરમાંથી પાણી મેળવવાનું કે અન્ય રીતે મેળવવાનો ખર્ચ ઇલેક્ટ્રીક મોટરના બળતરનો ખર્ચ અને મોટર/પંપના નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારનો ખર્ચ અને સાફ-સફાઇનો ખર્ચ કોમન પ્લોટનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતા સહીયારી ચૂકવવાની થાય, તેની તમામ રકમો ચૂકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચૂકવશે જ, તેની ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપેલ છે.

સદરહું સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી મિલકતોનો તમો બીજી તરફવાળા ઉપયોગ કરતા હોય કે ન કરતા હોય તો પણ મેઇન્ટેનન્સ સારૂ સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય તરીકે નક્કી કરેલ મેઇન્ટેનન્સની રકમ, ડીપોઝીટ તથા ત્યારબાદ સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે અનુસારનું માસીક/વાર્ષિક મેઇન્ટેનન્સની રકમ તથા અન્ય જે કોઇ વહીવટીફાળો ઉઘરાવવામાં આવે તે તમામ વખતો વખત સમયસર મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની રહેશે. જો તમો બીજીતરફવાળા ને ગુમાવશે, તેમજ તેની સામે પ્રવર્તમાન નિતી નિયમો અનુસાર સહિયારી સગવડતાઓના વપરાશ હક્ક રદ કરવા કાયદેસરની કાર્યવાહી બીજીતરફવાળા ખર્ચ હાથ ધરવામાં આવશે.

બીજીતરફવાળા તેમના માલિકીના યુનીટની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહિ તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહિ કે એવો કોઈ ગેરકાયદેસર/ અસામાજિક ધંધો કરશે / કરવાશે નહિ, જેનાથી બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય કે સ્કીમના અન્ય માલિકોને કોઈ નુકશાન થાય કે પરેશાની થાય.

સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ સારૂ કરવાનો છે તે સિવાય કોઈપણ કોમર્શીચલ, હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ, કંપની ગેસ્ટ હાઉસ, ટ્રસ્ટની પ્રવૃત્તિ, ધાર્મિક પ્રવૃત્તિ, ડેરી-પાર્લર, કન્સલ્ટેશન, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, લેબોરેટરી, વિડિયો ગેમ પાર્લર, બ્યુટી પાર્લર, સાયબર કાફે, ટ્યુશન અને કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસીસ એન્ડ રીપેરીંગ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ધંધાકીય પ્રવૃત્તિઓ સારૂ કરી શકશે નહી.

સદરહુ સ્કીમના સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ.

બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલકતમાં ફીક્સચર્સ અંગે, ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઈ,

૩૫(૪)

...૧૨

તપાસી અને જરૂરી ચકાસણી કરી - કરાવી લીધેલ છે તે હકીકત બીજીતરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજુર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બી.યુ. પરમિશન મળેથી બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર વિના સદરહુ મિલકતનો કબજે મેળવી લેવાનો રહેશે.

સદરહુ સ્કીમના આવેલ તમામ યુનીટ એકતરફવાળા દ્વારા વેચાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓના મેઈન્ટેનન્સ સારૂનો તમામ વહીવટ અમો એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે અને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પુરતી મેઈન્ટેનન્સ સારૂની રકમો એકતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

સદરહુ મિલકત ખરીદવા માટે બીજીતરફવાળાએ જે રકમ એકતરફવાળાને ચુકવેલ છે તે રકમની રીસીપ્ટ બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે અને તે સિવાય અન્ય કોઈ રકમની રીસીપ્ટ કે પહોંચો મેળવવાની બાકી રહેતી નથી કે કોઈ રીસીપ્ટ આપવાની રહેતી નથી. તે હકીકત બંને પક્ષકારોએ જાહેર કરેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ કરેલ છે.

સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને એક અવિભાજ્ય યુનીટ તરીકે વેચાણ આપેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનીટના બે ભાગ કરવાના નથી કે હયાત બારી-બારણાં તથા સદરહુ મિલકતના હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈપણ ફેરફાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહિ કે સદરહુ મિલકતમાં અન્ય જગ્યામાં બારી-બારણાં મુકી શકશે નહિ કે બહારના એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરાં પાડી શકશે નહિ.

બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનીટના બહારના દેખાવનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંત સમગ્ર સ્કીમના બાહ્ય દેખાવને વિપરીત અસર થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરી શકશે નહી. આમ સ્કીમના દરેક સભ્યોએ યુનીટના એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો અધિકાર નથી અને કરશે તો તેવા તમામ ફેરફાર અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે સ્કીમના અન્ય યુનીટના માલિકો કાયદેસરની કાર્યવાહી તેમના માલિક સામે કરશે.

બીજીતરફવાળા પોતાના યુનીટમાંથઈ કચરો કે ગંદકી જેવી વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહિ. તેમજ અન્ય યુનીટની આગળ કે ઉપર નાંખશે નહિ અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

બીજીતરફવાળાને યુનીટનો કબજો સોંપ્યો પછી જો લોકલ ઓર્થોરીટીના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારુ કારણોસર તેમના યુનીટમાં કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ કરવાનો છે. તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી થશે નહી.

...૧૩

બીજીતરફવાળા પોતાના યુનીટમાંથી કચરો કે ગંદકી જેવી વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ અન્ય યુનીટની આગળ કે ઉપર નાંખશએ નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે.

એકતરફવાળા દ્વારા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવિલી કોઈપણ શરતો અને સમજૂતિઓનું બીજીતરફવાળા પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગના કારણસર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહિ. તેમજ તેવા વિલંબથી એકતરફવાળાના હક્કોને કોઈપણ હાનિ કે અસર થશે નહિ.

તમો બીજીતરફવાળા સારી પેઠે જાણો છો કે હાલમાં થયેલ બાંધકામ ખુબ જ સારી ગુણવત્તાનું છે તથા તેમાં પાણીના લીકેજની કે અન્ય કોઈ જ ખામીઓ રહેલ નથી પરંતુ યુનીટમાં સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચૂવે તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી પ્રસરી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. તે ગમે તેટલા પગલાં લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની સારી ગુણવત્તા હોય તો પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસિડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ધરતીકંપના હળવા આંચકા પાઈપના જોડાણને ઢીલા કરી શકે છે અને એકતરફવાળા તે માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

સદરહુ યુનીટના બારણાં લાંકડામાંથી બનાવેલ હશે તો તે લાકડું ચોમાસામાં ભેજને કારણે ફુલે છે તે બાબત સામાન્ય છે. તેવે વખતે બારણાં બંધ કરવામાં તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે. વધુમાં જે ફીક્સર્સ/ સ્ટોપરો વિગેરે વાપરવાની છે, તે પણ ચોમાસામાં કટાઈ જાય તેવો સંભવ છે. આવી કુદરતી ઘટનાઓ સામે બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં કોઈ ફરિયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી.

સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે <u>રુદ્ર વિલા</u> તરીકે આળખાશે. તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

સદરહુ મિલકત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મિલકત ધરાવનારે સર્વિસ સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા નિયમો અનુસાર ટ્રાન્સફર ફી ચૂકવવાની છે તથા જો પૂર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો ટ્રાન્સફર કરીને તેવા યુનીટનો કબજો સોંપવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા યુનીટ ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડવાતે ભાડે આપવાનો છે. તેવા ભાડુઆતે તથા તમોએ સર્વિસ સોસાયટીના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સદરહુ યુનીટનું વેચાણ દ્વારા કે અન્ય રીતે જે કોઈ વ્યક્તિ પેઠી કે કંપનીને તમો બીજીતરફવાળા ટ્રાન્સફર કરો તો તે વ્યક્તિએ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નિતી નિયમો અંગેના સોગંદનામું ઈન્ડેમ્નીટી બોન્ડમાં તેમની સહીઓ આપવાની રહેશે તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવિલ તમામ શરતોનું

...૧૪

૩ ૫ । ૧૨

પાલન સદરહુ યુનીટના ટ્રાન્સફરીએ કરવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટતાની કબુલાત અને બાંહેધરી સાથે બીજીતરફવાળા તેમના યુનીટ અન્યને ટ્રાન્સફર કરી શકે છે. વળી જો બીજીતરફવાળા સદરહુ યુનીટ ઉપર કોઈ નાણાંકીય સંસ્થા / બેંકનો ચાર્જ /મોર્ગજ કે લીયન ઉભા કરે તો તેની જાણ સર્વિસ સોસાયટીને કરવાની રહેશે.

એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ રુદ્ર વિલાસ્કીમના પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી તથા બાંધકામ ગુણવત્તા બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલ્ટન્ટ પાસે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. સદરહુ મિલ્કત અંગેના ટાઈટલ્સ પણ બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા તેમના એડવોકેટ પાસે જોઈ તપાસી લેવડાવેલ છે તથા તે અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે. જેથી તે સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અંગે કે સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ્સ અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવા હક્કદાર નથી. રુદ્ર વિલા નામથી ઓળખાતી યુનીટની સ્કીમમાં આવેલ યુનીટ નંબર .... ની .... ચો.મી. જમીન તથાતેના ઉપર આવેલ .... ચો.મી.ના બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલિકી હક્કો તથા સ્કીમની કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની જમીનોમાં વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કો અન્ય યુનીટ હોલ્ડર સાથે સહિયારી રીતે વાપરવાની શરતે વેચાણ કરેલી છે.

સદરહું વેચાણ આપેલ મિલકતનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા) પ્રમાણે કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ............. ચો. મીટર છે. જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઇપણ મિલકતની મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતુ હોઇ સદરહું યુનિટનો બિલ્ટઅપ એરીયા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર .... ચો. મીટર છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવામાં આવે છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળાએ આ પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ માં શક્ય હોય તેટલા તમામ પ્રવર્તમાન કાયદાઓનું પાલન કરેલ છે. અને એ રીતે બાંધકામ કરેલ છે. તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઇપણ બાબતમાં કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ છે અને માહિતગાર કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ આ તમામ બાબતો સમજી વિચારી અને સ્વીકારી છે તથા કબુલ મંજુર રાખી સદર યુનીટ/મિલકત ખરીદેલ છે તેમ સમજવાનું રહેશે.

હવે સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલક્ત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વેશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદી સદરહું સ્કીમના હોલ્ડરોની સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ, નિયમો, ઠરાવો તથા કાયદાને આધિન તથા તમામ કાયદાકીય જોગવાઇને આધીન ચાંદો

...૧૫

સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે રહેણાંક માટે વેચાણ આપેલ યુનિટ ઉફરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજની શરતોને આધીન ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે. તેમજ સદરહું મિલકતમાંથી જે કાંઇ રીદ્ધિ સિધ્ધિ ઉફલબ્ધ થાય તે વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ ઇત્યાદીનો અન્ય કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિસ્સો કે હિત સબંધ રહ્યા નથી.

સદરહું મિલકતના આજદિન સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો વિગેરે ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી એક તરફવાળાની છે તથા સદરહું મિલકતના પ્રત્યક્ષ કબજો સોપ્યા પછીના તમામ કોમન વેરાઓ તથા સદરહું યુનિટના ટેક્ષો ભરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે તથા બાંધકામ અંગેનો સર્વિસ ટેક્ષ તથા તે મુજબ લાગુ સરકારી વેરા પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાનો રહેશે.

વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી વધુ ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અગર તેનો કોઇ ભાગ અમોએ કોઇને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરેન્ટી, રયોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઇતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઇ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી. તેમજ સદરહું મિલકતના અગર તેના કોઇપણ ભાગ ઉપર કોઇનો લેણાનો કે કોઇપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહું મિલક્ત અગર તેના કોઇપણ ભાગ અંગે કોઇપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઇપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઇ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. આમ આ રીતે સદરહું મિલકતના અમો વેચાણ આપનારના માલિકી હક્કો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. જે બીજી તરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

<u>વિવાદનું નિરાકરણ (DISPUTE RESOLUTION)</u>

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા તે અંગેના તમામ વ્યવહાર આપણા બંને પક્ષકારોએ સંપૂર્ણ રીતે સમજી વિચારી સ્વીકારેલ છે અને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયા બાદ આ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરેલ છે તેમ છતાં આ બાબતે જો કોઇ વિવાદ થાય તો કોઇપણ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી લાવવાનું રહેશે. જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT 2016 અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિમયોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને "રેરા ગુજરાત ઓથોરીટી" ને મોકલવાનો રહેશે.

...૧૬

3418

<u>દસ્તાવેજ/કરાર રદ થવા બાબત (SEVERABILITY CLAUSE)</u>

આ વેચાણ દસ્તાવેજની કોઇપણ જોગવાઇ રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ રદ અથવા બિન અમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ અને આ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને "રેરા અધિનિયમ" અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અને અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોઇ તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઇઓ આ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે. સદરહું યુનીટના વેચાણ વ્યવહાર અન્વયે આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે મે. કલોલના સબ-રજી. સાહેબશ્રીની કચેરીના અ.નં. .... તા................. ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ બાનાખતના કરારની તમામ જોગવાઇ અને અમલમાં રહેશે.

સદરહું મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલાં અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી. તેથી સદરહું મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર જમીન તબદીલ ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઇજ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી, તેની અમો એક તરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

સદરહું મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનો ચાર્જ, જી.ઇ.બી. નો ચાર્જ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી., સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા તમામ હાલના તથા વખતો વખતના સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

સદરહું મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઇ અનુસાર ૪.૯૦ ટકા લેખેના રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે. સદરહું મિલકતને લગતા તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, દસ્તાવેજ, ટાઇટલની નકલો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે.

તમોને વેચાણ આપેલ યુનીટ/બંગ્લોઝ વાળી મિલકતના અવેજની રકમ ઉપર જનરલ સ્ટેમ્પ વાપરી આ દસ્તાવેજ નોંધાવેલ છે. ભવિષ્યમાં કોઇ કારણોસર કાયદાની કલમ -૩૨ક મુજબ કે અન્ય કોઇ રીતે જો મિલકતમાં વેલ્યુએશનમાં વધારો થાય અને ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરવાની થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની છે અને તમો જે કાંઇ વધારાની રકમ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી પેટે ભરપાઇ કરો તો તેને આધારે કોઇ વધારાની રકમ અવેજ રૂપે અમોને મળેલ ગણાશે નહી.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલો છે.

૨૪૧૮

...૧૭

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાના મોજે કલોલ ગામની સીમ ના રે.સ.નં. ૭૮૭ ની હે.આરે.ચો.મી.૦૧-૧૦-૨૮ના માપની જમીન કે જે જમીન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસની મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના ૫ (કલોલ-ઓળા-બોરીસણા)માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ ૧૦૯ તેના ૬૬૩૫.૦૦ ચો.મી.ના માપની બિનખેતીની જમીન ઉપર રૂદ્ર વિલાના નામથી સ્કીમમાં આવેલા ડુપ્લેક્ષ બંગલોઝ / યુનીટ નંબર .... ની .... ચો.મી.ની જમીન તથા રોડ રસ્તાના અને કોમન પ્લોટની વગર વહેચાયેલ......... ચો.મી. મળી કુલ .... ચો.મી.(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરિયાના (નેટ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા બાલ્કની ઓપન ટેરેસ અને વરંડાનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. એમ કુલ .... ચો. મી. કારપેટ એરીયા) બાંધકામવાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલીકી હક્કો તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ ફેસીલીટીઝ તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ વાપર ઉપયોગ તથા સહિયારી સગવડતાઓમાના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકત

સદરહુ યુનીટ નંબર .... નાં ખુંટની ચાર વિગત :-

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

પોસ્ટ એડ્રેસ :-બંગલા / યુનીટ નંબર ....

"રૂદ્ર વિલા"

દત્તવિલા બંગલોઝની પાછળ,

ન્યુ પંચવટી એરિયા,

કલોલ, જી. - ગાંધીનગર.

એક તરફવાળા/ વેચાણ આપનાર :-

જય હિંગલાજ એન્ટરપ્રાઈઝ ના માલિક શ્રી રૂપાજી હીરાજી પ્રજાપતિ
ઓફીસ - ૭, રૂષિ આર્કેડ, અંબિકાનગર બસ સ્ટેન્ડની બાજુમાં,
અમદાવાદ - મહેસાણા હાઈવે, કલોલ, જી. ગાંધીનગર.
PAN NO. : AJXPP8863E

બીજી તરફવાળા/ વેચાણ લેનાર :-

એ રીતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોશિંયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય સંપૂર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફથી કરેલ છે. જે અમો એકતરફવાળાને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ.................. માહે .... સને ૨૦૨૧ ના રોજ કલોલ મધ્યે

<u>એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર :-</u>

....

જય હિંગલાજ એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની કંપનીના માલિક

શ્રી રૂપાજી હીરાજી પ્રજાપતિ

સાક્ષીઓઃ-

(૧) ....

(૨) ....

૩૫૧૮

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

સહી	ફોટો	ડાબા હાથના અંગૂઠાનું નિશાન

એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર :-

....

જય હિંગલાજ એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની કંપનીના માલિક

શ્રી રૂપાજી હીરાજી પ્રજાપતિ

બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર :-

....