FL-4486
Dt. 23-2-2018[N]
Dt.15-3-2018[S]

DRAFT WITHOUT PREJUDICE

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ)ના તાલુકા મણીનગરના ગામ મોજે રખિયાલની સીમના સર્વે નંબર-૧૦૨/અ પૈકીની ૧૫૯૭ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧૨માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૨/અની ૯૫૮ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ''ડાયમંડ સ્કવેર''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના .... માળે આવેલ યુનિટ નંબર-............. ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા(........ ચોરસવાર યાને કે ચોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર''ના નામથી ઓળખાતા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કિંમત રૂા......................./- (અંકે રૂપિયા .... પુરાનો)

<u>એકતરફવાળા</u> :- વેચાણ આપનાર

સનરાઈઝ કોર્પોરેશન

{PAN : ADAFS 6145 H}

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ-એ/૮૫, પરીસીમા કોમ્પલેક્ષ, સી.જી. રોડ, નવરંગપુરા, અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે. જેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો :-

(૧) તારાચંદ મદનલાલ જાયસવાલ
પુખ્ત વયના, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી-૧/૯, નિલમ પાર્ક, બાપુનગર, અમદાવાદના.

(૨) દિપકકુમાર ગણેશભાઈ જાયસવાલ
પુખ્ત વયના, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી-૧/૧૨, નિલમ પાર્ક, બાપુનગર, અમદાવાદના.

(૩) મદનલાલ પ્રભાતીલાલ જાયસવાલ
પુખ્ત વયના, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી-૧/૯, નિલમ પાર્ક, બાપુનગર, અમદાવાદના.

(૪) કમલેશ મદનલાલ જાયસવાલ
પુખ્ત વયના, ધંધો-વેપાર,
રહેવાસી-૧/૯, નિલમ પાર્ક, બાપુનગર, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " અમો" "એકતરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ આપનાર" ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા</u> :- વેચાણ લેનાર	(૧) .... ઉંમર આશરે વર્ષ-......., ધંધો-........ **(PAN : ....)** (૨) .... ઉંમર આશરે વર્ષ-......, ધંધો-......... **(PAN : ....)** બન્ને રહેવાસી- ....ના

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''તમો'' ''બીજીતરફવાળા'' અગર ''વેચાણ લેનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''વેચાણ લેનાર''નો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>જત</u> :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ)ના તાલુકા મણીનગરના ગામ મોજે રખિયાલની સીમના સર્વે નંબર-૧૦૨/અ પૈકીની ૧૫૯૭ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧૨માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૨/અની ૯૫૮ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની જમીન છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ જમીન'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળા દ્વારા આવેલ ''ડાયમંડ સ્કવેર''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના .... માળે આવેલ યુનિટ નંબર-............ ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા(........ ચોરસવાર યાને કે ચોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર'' ના નામથી ઓળખાતા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત

કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ દુકાન/ઓફિસ'' અથવા ''સદરહુ યુનિટ'' અથવા ''સદરહુ મિલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

સદરહુ ગામ મોજે રખિયાલની સીમના સર્વે નંબર-૧૦૨/અ પૈકીની ૧૫૯૭ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧૨માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૨/અની ૯૫૮ ચોરસમીટરની જમીન શીવમ કોમ્પલેક્ષ કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લિમિટેડના માલિકી તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ શીવમ કોમ્પલેક્ષ કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લિમિટેડે સદરહુ જમીન ડેવલપ કરવા સારું શીવાંગી કોર્પોરેશન એ નામની પ્રોપરાયટરી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના પ્રોપરાયટર સુબાહુભાઈ મંગળદાસ શાહને તારીખ ૭-૪-૨૦૧૬ના રોજના ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કરી આપેલ. જે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ)ના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૩૦૯૯થી નોંધાયેલ છે અને એ રીતે સદરહુ જમીનના ડેવલપમેન્ટના હક્કો શીવાંગી કોર્પોરેશનને પ્રાપ્ત થયેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર-૧૦૨/અ, ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૨ પૈકીની ૯૫૮ ચોરસમીટરની જમીનમાં વાણિજ્યના હેતુ સારુનું બાંધકામ કરવા સારુંના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ ૧૨-૫-૨૦૧૬ના રોજ તેમના કેસ નંબર-બીએલટીએનઆઈ/એનઝેડ/૧૮૦૩૧૬/જીડીઆર/એ૬૧૩૯/આરઓ/એમ૧થી હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધિન મંજુર કરેલા અને રજાચિઠ્ઠી નંબર-૬૦૧૪ / ૧૮૦૩૧૬ / એ૬૧૩૯/આરઓ/એમ૧ ફાળવી આપવામા આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનની રીવાઈઝ બિનખેતીની મંજુરી મેળવવા સારું અમો એકતરફવાળાએ અરજી કરતા, મે. જિલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદના તારીખ ૧૦-૪-૨૦૧૭ના રોજના હુકમ નંબર-એન.એ./યુ-૨/ક-૬૬-૬૭/રખિયાલ/કેસ નં.૪૪/૨૦૧૬થી સદરહુ સર્વે નંબર-૧૦૨/અ, ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૨ પૈકીની ૯૫૮ ચોરસમીટરની જમીનને વાણિજ્યના હેતુ સારુંની રીવાઈઝ બિનખેતીની મંજુરી હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધિન આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ શીવમ કોમ્પ્લેક્ષ કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લિમિટેડ પાસેથી સદરહુ સર્વે નંબર-૧૦૨/અ પૈકીની ૧૫૯૭ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧૨માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૨/અની ૯૫૮ ચોરસમીટરની જમીન તારીખ ૨૮-૮-૨૦૧૭ના રોજ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ)ના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૭૩૯૫થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી સનરાઈઝ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી યાને કે અમો એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજમાં શીવાંગ કોર્પોરેશને ત્રીજીતરફવાળા તરીકે સામેલ થઈ સદરહુ જમીનના ડેવલપમેન્ટના હક્કો અમો એકતરફવાળાની તરફેણમાં જતા કરેલા અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે અને ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના માલિકી તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ બિનખેતીની જમીન ઉપર ઉપરોક્ત મેળવેલ મંજુરીઓ તથા પાસ થયેલ પ્લાનોને આધિન ''ડાયમંડ સ્કવેર'' એ નામની દુકાનો તથા ઓફિસોની સ્કીમનું બાંધકામ શરુ કરેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ .... 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 કરેલી દીધેલ છે. જેની નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર આ સાથે ''એનેક્ષર-બી''થી સામેલ રાખેલ છે.

આમ સદરહુ જમીન કાયદેસરની વાણિજ્યના હેતુ માટેની આવેલ હોઈ તેના ઉપર જરૂરી તમામ પરવાનગી-મંજુરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમોએ અમારા ભાગીદારી પેઢીના નાણાંથી દુકાનો, ઓફિસો, પાર્કીંગ, માર્જીન, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ વોટરટેંક, સેનેટરી બ્લોક, ડ્રેનેજની સગવડો સવલતો રાખી ઉપરદળ બાંધકામ શરુ કરેલ છે અને જે સમગ્ર સ્કીમને ''ડાયમંડ સ્કવેર'' નામ આપવામાં આવેલ છે કે જેને

હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ સ્કીમ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના .... માળે આવેલ યુનિટ નંબર-............ ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા(........ ચોરસવાર યાને કે ચોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર'' ના નામથી ઓળખાતા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત વેચાણ લેવા સારું તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કુલ ઉચ્ચક રૂા.............../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, તે અંગનો બાનાખતનો કરાર તારીખ .... ના રોજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ. જેની શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર સદરહુ મિલકત અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ અને તેનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

<u>અવેજની વિગત</u>

રૂા............./-	અંકે રૂપીયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને તારીખ .... ના રોજ .... બેંકની .... શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર-.......... થી ચુકવેલાછે.
રૂા............./-	અંકે રૂપીયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને તારીખ .... ના રોજ .... બેંકની .... શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર-.......... થી ચુકવેલાછે.

રૂા................./-	અંકે રૂપિયા .... પુરા

એ રીતેના કુલ અવેજના રૂા...................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ ઉપરોક્ત વિગતે ચૂકવ્યા છે, તે રીતની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર'' ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના .... માળે આવેલ દુકાન/ઓફિસ નંબર- .... ની .... ચોરસફુટ યાને .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો ...... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર'' ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત જેનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલું છે, તે અમો એકતરફવાળા એ તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપીએ છીએ. સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ બી.યુ.પરમીશન લાવી આપેથી તમો બીજીતરફવાળાને સોપવાનો છે. તે હકીકત બીજીતરફવાળા બીનશરતી રીતે કબુલ મંજુર રાખેલ હોઈ તમો બીજીતરફવાળાની સુચના અને સંમતિ અનુસાર સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપીએ છીએ. સદરહુ મિલકત અન્વયે તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવેલ અવેજના ચેકો બેંકમાં સ્વીકારાયથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે.

સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટી/મેન્ટેનન્સ એટીન્ટીની રચના કરવામાં આવશે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ ''સર્વિસ સોસાયટી'' અગર ''ડાયમંડ સ્કવેર'' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ ''ડાયમંડ સ્કવેર'' સ્કીમના અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી તથા બાંધકામ ગુણવતા બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલ્ટન્ટ પાસે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. સદરહુ મિલકત 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. સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર'' ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના .... માળે આવેલ યુનિટ નંબર-............ ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા(........ ચોરસવાર યાને કે ચોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર''ના નામથી ઓળખાતા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની 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 અનુસારનો નથી, પરંતુ મિલકતની સ્થિતી (સીચ્યુએશન) તથા સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ) અનુસાર આપેલ છે. આમ ''કેન્સાસ દેવસ્ય'' સ્કીમમાં આવેલ કોમન પાર્કીંગ, રોડ-રસ્તા, પાણીની ટાંકીનો હક્ક સ્કીમના દરેક સભ્યોનો કોમન રહેશે. તેના સિવાયની તમો કોમન સગવડતાઓ તથા કોમન પ્લોટના કુલ એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદેલ યુનિટના દરેક વ્યક્તિના વગર વહેંચાયેલા સહીયારા રહેશે. સદરહુ યુનિટના કારપેટ એરીયા તથા બિલ્ટઅપ એરીયાની ગણતરી તમો બીજીતરફવાળાએ સમજી લીધી છે જે અને તે તમોને કબૂલ, મંજુર છે.

અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના યુનિટો જુદી જુદી વ્યક્તિ, પેઢી, કે કંપનીને વેચાણ કરવાના છે. તથા સદરહુ મિલકત ખરીદનાર દરેક વ્યક્તિ, પેઢી કે કંપનીએ એકતરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના મેમ્બર થવાનું ફરજીયાત રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ નિયમો તથા ઠરાવોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. આમ બીજીતરફવાળાએ પણ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના સભાસદ બનવાની શરત કબુલ મંજુર રાખેલ હોઈ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી માર્જીનની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યુનિટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો તથા સહીયારી જગ્યા, સહિયારી મિલકતોના કાયમી કબજા હક્કે સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરેલ છે અને તેવી સહિયારી સગવડતાઓનું મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટી સોસાયટીએ કરવાનું હોઈ,

રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને કાયમી કબજા હક્કે ટ્રાન્સફર કરેલી છે તેમ છતાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ ભવિષ્યમાં અન્ય લેખો દ્વારા ટ્રાન્સફર કરવી પડે તો સંયુક્ત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ યુનિટો હોલ્ડરોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

ભવિષ્યમાં આ જમીન ઉપર બંધાયેલા "..............."એ નામની સ્કીમમાં જે જે વ્યક્તિઓ યુનિટો ખરીદે તેઓએ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહકારથી રહેવાનું છે અને અન્યને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી. સદરહુ સ્કીમમાં જ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તેમા તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય તરીકે જોડાવાનું છે અને સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ નિયમો તથા ઠરાવોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું છે.

હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી વગર વહેંચાયેલી જમીનના હક્કો, તથા બંધાયેલ"ડાયમંડ સ્કવેર" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના .... માળે આવેલ યુનિટ નંબર-............ ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા(........ ચોરસવાર યાને કે ચોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ "ડાયમંડ સ્કવેર" ના નામથી ઓળખાતા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદિ "....................." અન્ય યુનિટ ધારકો સાથે સહિયારી રીતે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ નિયમો અનુસાર તથા મેમોરેન્ડમ અને આર્ટીકલ્સને તથા બહુમતિથી થયેલા ઠરાવોને આધિન તથા કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધિન ચાંદો, સૂરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે.

એકતરફવાળા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર "ડાયમંડ સ્કવેર" નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બાંધકામ સારું જે આર્કીટેકટો, સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયરો,

કોન્ટ્રાકટરો ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તેઓની કામગીરીથી તથા નીમણુંક કરેલ કન્સલ્ટન્ટો, એન્જીનીયરોથી બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ સંતુષ્ટ છે તેમજ તેઓ સાથે એકતરફવાળા એ જે કોઈ કરાર, લખાણો કરેલ છે તેનાથી બીજીતરફવાળા માહિતગાર છે તથા તે બાબત બીજીતરફવાળા આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

સદરહુ જમીન ઉપર બંધાયેલા ''ડાયમંડ સ્કવેર'' સ્કીમની સહિયારી મિલકત જેવી કે સીડી, લીફ્ટ, પાર્કીંગ, કોમન પાર્કીંગ, કંપાઉન્ડ વોલ, માર્જીન વિગેરે તથા સહિયારી સગવડતામાં સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર'' સ્કીમમાં યુનિટ ખરીદનાર તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટના ખરીદનારાઓ સાથે સહીયારી વપરાશી હક્કો રહેશે સદરહુ સ્કીમના વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાના યુનીટના ક્ષેત્રફળ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાનો સદરહુ સ્કીમના સહીયારા બાંધકામ, સીડી, લીફ્ટ, કોમન સ્પેસ, કોમન પાર્કીંગ, રોડ-રસ્તા, અંડર ગ્રાઉન્ડ, ઓવર હેડ, પાણીની ટાંકીનો વપરાશી તથા સહીયારી સગવડતાઓના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો ઉમેરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં જે નક્કી થયેલ છે તેટલા વધારાના બાંધકામનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો પ્રાપ્ત થાય છે. તે હકીકતની બીજીતરફવાળાએ ખાત્રી કરી / કરાવી લીધેલ છે અને તે હકીકત બીજીતરફવાળાને બીનશરતી કબુલ, મંજુર છે અને રહેશે. તે જ રીતે ''ડાયમંડ સ્કવેર'' ની જમીનમાંનો વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહીયારો હોઈ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ જમીનનો સ્વતંત્ર હક્ક બીજીતરફવાળા માંગવા હક્કદાર રહેશે નહી.

સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર'' નામની સ્કીમમાં આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ , પાણીની પાઈપ લાઈન, ગટર લાઈન, સુએઝ લાઈન તથા ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે યુનિટામાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશીની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા છે. ઉપર દર્શાવેલી કોમન જમીન, કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમને સોંપવામાં આવેલો નથી. આમ આ તમામ કોમન જગ્યાઓ, કોમન મિલકતો તથા કોમન એમીનીટીઝમાં સ્કીમના દરેક સભ્યોનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક, હિત હિસ્સો રહેલો છે. બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લીધેલા યુનિટની બાંધકામની ગુણવત્તા તથા સ્કીમમાં

આપેલ તમામ સુવિધાઓ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલટન્ટ પાસે જોઈ તપાસી લેવડાવી છે તથા બાંધકામની ગુણવત્તા અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે અને ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાધો, અવરોધ કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર નથી તેની બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળા ને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર'' માં આવેલ પાણીની લાઈન, ગટર લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, કોમન સ્પેસ, કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ થઈ શકે નહિ અને કોઈપણ સભ્ય આવું બાંધકામ કરશે તો તે સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર'' ના હોદેદારો કે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી તેવું અનઅધિકૃત બાંધકામ જે તે સભ્યના ખર્ચે દુર કરી શકશે.

સદરહુ સ્કીમ અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ શ્રી હિતેષ એમ રાવલ, એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ, તપાસી લીધેલ છે. ભવિષ્યમાં સદરહુ જમીનના સ્કીમના ટાઈટલ અંગેની કોઈ જ જવાબદારીઓ એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલકતમાં ફીક્સચર્સ અંગે, ફીટીંગ્સ અંગે, ઈલેકટ્રીકલ વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઈ, તપાસી અને જરૂરી ચકાસણી કરી-કરાવી લીધેલ છે તે હકીકત બીજીતરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજુર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બી.યુ. પરમીશન મળેથી બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધા કે તકરાર વિના સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરી એકતરફવાળાએ કરેલ છે પરંતુ તેની હાલની બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર ટી.ડી.આર. કે વધારાની રકમ ચુકવી મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. કે ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનના ફેરફારોને લીધે વખતો વખત જે એફ.એસ.આઈ.માં વધારો થાય કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો તેવી વખતો વખત મળતી એફ.એસ.આઈ. મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવાના હક્કો

એકતરફવાળાના રહેશે અને તેનો ઉપયોગ એકતરફવાળા તેમની ઈચ્છા અનુસાર કરશે કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. એકતરફવાળા તેમની અન્ય સ્કીમમાં વાપરી શકશે જે અંગે બીજીતરફવાળાની કાયમી પ્રકારની બિનશરતી સંમતિ છે અને રહેશે.

હાલમાં સદરહુ યુનિટ અંગે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મેળવવામાં સમય લાગે તેમ હોઈ સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બીજીતરફવાળા તથા અમો એકતરફવાળાની સંમતિથી અમો એકતરફવાળા કરી આપીએ છીએ પરંતુ અમો એકતરફવાળા એ સદરહુ સ્કીમના બંધાયેલ યુનિટ અન્વયે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન લાવી આપેથી ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળાને બિનશરતી પઝેશન માટે રાહ જોવા સહકાર આપવાનો રહેશે સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે .વધુમાં સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પછી મિલકત અંગેના કરવેરાઓ, લાઈટોના ખર્ચાઓ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, લીફ્ટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાર્કીંગ, લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્કો તથા ઓવર હેડ ટેન્કો ભરવાના ઈલેક્ટ્રીક પંપો, કોમન સ્પેસ તથા પાર્કીંગનું મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટના માલીકો બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની જાણકારી બીજીતરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે તથા તેવી તમામ રકમોની માહીતી મેળવીને ચૂકવવાની છે. તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો એકતરફવાળા, કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો બંધાલેયા નથી.

સદરહુ યુનિટના વેચાણ બાદ ૫ (પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે એકતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના યુનિટ હોલ્ડરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલકતમાં તોડફોડ કરવામાં આવેલ કે કોઈ યુનિટ હોલ્ડર દ્વારા સહિયારી વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે યુનિટના સ્ટ્રક્ચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચસહિતની જવાબદારી જે તે યુનિટ હોલ્ડરની કે સ્કીમના યુનિટ હોલ્ડરોની જોઈન્ટલી અને સેવરલી 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.

બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવવામાં આવેલ છે, તે જ મિલકત પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક પુરેપુરી રકમ ચૂકવાયેથી પ્રાપ્ત થશે. પરંતુ બીજીતરફવાળાને આ સ્કીમમાં

આવેલ સુવિધાની સહીયારી જગ્યાઓ તથા લીફટ, સીડી, સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઈલેક્ટ્રીક લાઈનો, પાર્કીંગની કોમન જગ્યા વિગેરેમાં કોઈ આગવો માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહિં. બીજીતરફવાળા સ્કીમના અન્ય બાકી રહેલી બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કોઈ પણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી/કરાવી શકશે નહી તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહી મેળવે, તેની તેઓ એકતરફવાળાને ખાત્રી આપે છે.

આ સ્કીમમાં જે યુનિટઓના વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે યુનિટ વેચાણ દસ્તાવેજ વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો એકતરફવાળા દ્વારા નિકાલ થયો ના હોય, તો તેનાં સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક હક્ક એકતરફવાળા ના ગણાશે. સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળાના સ્કીમ ઉપરના અધિકારો ચાલુ અને અમલમાં ગણાશે. તેમાં બીજીતરફવાળાનો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં જે શરત બીજીતરફવાળાને બિનશરતી કબૂલ મંજૂર છે.

હવે પછીના સદરહુ યુનિટના તમામ પ્રકારના વેરાઓ ચાર્જીસ બીજીતરફવાળાએ ચૂકવવાના છે. તેમજ સદરહુ જમીનનો મહેસુલ કર વગર વહેચાયેલ જમીનના હક્કો અનુસાર ચુકવવાના રહે છે તથા એજ્યુકેશન સેસ, પાણી વેરો વિગેરે રકમ પણ ચૂકવવાની છે અને તેની જવાબદારી સ્કીમના તમામ હોલ્ડરની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારું રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતર ખર્ચ અને બોરમાંથી પાણી મેળવવાનું કે અન્ય રીતે મેળવવાનો ખર્ચ ઈલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ-સફાઈનો ખર્ચ કોમન પ્લોટનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતા સહિયારી ચૂકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચૂકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચૂકવશે જ, તેની ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ને આપેલ છે. સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થઈ ગયા બાદ મિલકતની સહિયારી સગવડતા અને મેઈન્ટેનન્સ સારું સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરેલ છે. જેમાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવું પડશે અને સદરહુ સ્કીમની ''બી.યુ. પરમીશન'' મળેથી ૨ (બે) વર્ષ માટે સદરહુ સ્કીમનું મેન્ટેનન્સ એકતરફવાળા કરશે તે મેન્ટેનન્સ પેટે ઉચ્ચક રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે. જે રકમ એકતરફવાળા સદરહુ સ્કીમના ૨ (બે) વર્ષના મેન્ટેનન્સ સારું વાપરશે પરંતુ તે અંગેના ખર્ચના હિસાબોની માંગણી બીજીતરફવાળા

કરી શકશે નહિ. ત્યારબાદ સદરહુ સ્કીમનું મેન્ટેનન્સ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી કરશે અને તે અંગે દરેક યુનિટ હોલ્ડરે મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ પેટે જમા કરવામાં આવેલ રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમ નેશનલાઈઝ બેંકમાં ફીક્સ ડીપોઝીટ તરીકે મુકવાની રહેશે અને તેના વ્યાજમાંથી સદરહુ સ્કીમનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું કરવાનું રહેશે અને જો વ્યાજની રકમ ઓછી હોય તો સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીમાં સર્વાનુમતે ઠરાવ પસાર કરી વાર્ષિક મેન્ટેન્સની રકમ અગાઉથી બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે પણ મેઈન્ટેનન્સ પેટે નક્કી થયા અનુસારની ડીપોઝીટ તથા ત્યારબાદ સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે અનુસારનું માસીક / વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા અન્ય જે કોઈ વહીવટી ફાળો ઉઘરાવવામાં આવે તે તમામ વખતો વખત બીજીતરફવાળાએ આપવાનો રહેશે. જો બીજીતરફવાળા આવી રકમ ચૂકવશે નહી તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક બીજીતરફવાળા ગુમાવશે, તેમજ તેની સામે પ્રવર્તમાન નીતિનિયમો અનુસાર સહીયારી સગવડતાઓના વપરાશ હક્ક રદ્દ કરવા કાયદેસરની કાર્યવાહી બીજીતરફવાળાના ખર્ચે હાથ ધરવામાં આવશે.

બીજીતરફવાળા તેમના માલીકીના યુનિટની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવો કોઈ ગેરકાયદેસર/ અસામાજીક ધંધો કરશે/ કરાવશે નહિ, જેનાથી બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય કે સ્કીમના અન્ય માલીકોને કોઈ નુકશાન થાય.

સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી મિલકતોના મેઈન્ટેનન્સ સારું સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ કરતા હોય કે ન હોય તો પણ સમયાનુસાર ચુકવવાની રહેશે.

બીજીતરફવાળા સદરહુ સ્કીમની યોજનાની કોમન સુવિધાઓ જેવી કે, પેસેજ, પાર્કીંગ, કોમન લાઈટ, ડ્રેનેજ, પાણી, પાઈપ લાઈન, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ અન્ય ચાર્જની રકમનાં મેઈન્ટેનન્સની તમામ રકમ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીનાં નામે ચુકવવાની રહેશે અને તે અંગે મેઈન્ટેનન્સ ફંડ ઉભુ કરવામાં આવે તો સગવડો અંગેના સર્વે ખર્ચા એમાંથી કરવામાં આવશે.

સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફક્ત વાણિજ્યના હેતુ સારું કરવાનો છે તે સિવાય કોઈપણ હેતુ માટે કરવાનો નથી કે સદરહુ યુનિટની જગ્યામાં કોઈ

સ્ફોટક પદાર્થ લાવવવાનો કે રાખવાનો નથી કે કોઈપણ પ્રકારનો ગેરકાયદેસર કે અસામાજીક ધંધો કરવાનો નથી.

સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર'' નામથી મુકવામાં આવેલ યુનિટની સ્કીમનાં બાંધકામની સહિયારી સગવડતાઓ સારૂ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી જે કંઈ બાયલોઝ, ઠરાવો, નિતિ-નિયમો બનાવે તેનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું છે. તે શરત સાથે સદરહુ ''..................''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના .... માળે આવેલ યુનિટ નંબર- .... ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા(........ ચોરસવાર યાને કે ચોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર''ના નામથી ઓળખાતા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. ઉપરાંતમાં સદરહુ મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાનાં એકટ અને રૂલ્સનું પાલન કરવાનુ છે. ઉપરાંતમાં સદરહુ મિલકત ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર કરવાનાં પ્રસંગે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીમાં જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ભરવાની છે અને તમામ વહિવટ ખર્ચ ચુકવી આપવાનો છે. મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા સિવાય બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી તથા બાંધકામમાં વધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા સદરહુ સ્કીમના બહારનાં એલીવેશનમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો કોઈજ ફેરફાર કરી શકશે નહી. તે તમામ હકીકતો બીજીતરફવાળા આથી કબુલ, મંજુર રાખી સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી કોમન માર્જીનની 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, ફીટીંગ્સ અંગે, ઈલેક્ટ્રીકલ વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે તેમના એન્જીનીયર પાસે જોઈ, તપાસી અને જરૂરી ચકાસણી કરી-

કરાવી લીધેલ છે તે હકીકત બીજીતરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજુર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બી.યુ. પરમીશન મળેથી બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધા કે તકરાર વિના સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો 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 અને એકતરફવાળાએ તેવી રીસીપ્ટ સિવાયની કોઈ રકમ લેવાની બાકી નથી કે તેવી કોઈ રીસીપ્ટ આપવાની રહેતી નથી. તે હકીકત બંને પક્ષકારોએ જાહેર કરેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરેલ છે.

સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને એક જ યુનિટ તરીકે વેચાણ આપેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનિટના બે ભાગ કરવાના નથી કે સદરહુ મિલકતના હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈપણ ફેરફાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહિ કે સદરહુ મિલકતમાં અન્ય જગ્યામાં બારી કે વેન્ટીલેશન મુકી શકશે નહિ કે બહારના એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરાં પાડી શકશે નહિ.

અમો એકતરફવાળાઓ એ તમો બીજીતરફવાળાને જણાવેલુ છે કે, આ યુનિટની દિવાલ સીંગલ ઈંટની પડદી સ્વરૂપની દિવાલ છે અને તેમાં તમો જો નવા કબાટો વિગેરે મૂકાવવા સારૂ દિવાલમાં ખાડા કરવા જાવ તો તેનાથી તે દિવાલને નુકશાન થાય. આમ તે અંગે તમોએ તથા તે દિવાલની પેલી બાજુએ અડોઅડ આવેલા યુનીટ ના વપરાશકર્તા અને માલિકે એકબીજાને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી અને તેના ઉપયોગ અંગે પરસ્પર સંપ અને સહકારથી વર્તવાનું છે.આમ છતાં જો તમો કોઈ બિનજવાબદાર કૃત્ય કરો તો તેની જવાબદારી તમારી રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં વાપરવામાં આવેલ ચીજવસ્તુઓ જેવાં કે ઈલેક્ટ્રીકલ્સ ફીટીંગ્સ, બાથ ફીટીંગ્સ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, પ્રેસર પંપ, ડોર લોક વિગેરે અમો એકતરફવાળાએ જુદી જુદી કંપનીઓ પાસેથી ખરીદેલા છે અને તે જુદી જુદી કંપનીઓ સદર ચીજવસ્તુઓની જુદા જુદા સમયગાળાની વોરન્ટી આપેલ છે. જેથી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને તે કંપનીઓના ફોન નંબરો આપવાના છે. જેથી કોઈપણ ફરિયાદ અંગે તમો બીજીતરફવાળા તે જુદી જુદી કંપનીઓ સાથે વ્યક્તિગત રીતે સંપર્ક કરી શકો છો.

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

બીજીતરફવાળા પોતાના યુનિટમાંથી કચરો કે ગંદકી જેવી વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં. તેમજ અન્ય યુનિટની આગળ કે ઉપર નાંખશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના અન્ય યુનિટધારકો સાથે સુલેહ સંમતથી રહેવાનું રહેશે અને જો કોઈપણ યુનિટધારક દ્વારા અન્ય કોઈ યુનિટધારક સામે વાંધા તકરાર થાય તો તેની જવાબદારીઓ બંને યુનિટધારકોની રહેશે.

બીજીતરફવાળાને યુનિટનો કબજો સોંપ્યા પછી જો લોકલ ઓથોરીટીના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારૂ કારણોસર તેમના યુનિટમાં કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ કરવાનો છે. તે અંગે એકતરફવાળા ની કોઈ જવાબદારી થશે નહિં.

એકતરફવાળા દ્વારા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી કોઈ પણ શરતો અને સમજૂતિઓનું બીજીતરફવાળા પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગના કારણસર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહીં. તેમજ તેવા વિલંબથી એકતરફવાળાના હક્કોને કોઈ પણ હાની કે અસર થશે નહીં.

સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે "................" તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

સદરહુ યુનિટ તમોએ કોઈ પણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવો હોય તો યુનિટ 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 યુનિટ ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડવાતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બિલ્ડીંગના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સદરહુ યુનિટ વેચાણ દ્વારા કે અન્ય રીતે જે કોઇ વ્યકિત પેઢી કે કંપનીને તમો બીજીતરફવાળા ટ્રાન્સફર કરો તો તે વ્યકિતએ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નીતી નિયમો અંગેના સોંગદનામું ઈન્ડેમ્નીટી બોન્ડમાં તેમની સહીઓ આપવાની રહેશે તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરતોનું પાલન સદરહુ યુનિટના ટ્રાન્સફરીએ કરવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટતાની કબુલાત અને બાંહેધરી સાથે બીજીતરફવાળા તેમનું યુનિટ અન્યને ટ્રાન્સફર કરી શકે છે.વળી જો બીજીતરફવાળા સદરહુ યુનિટ ઉપર કોઈ નાણાંકીય સંસ્થા/બેંક નો ચાર્જ/મોર્ગેજ કે લીયન ઉભા કરે તો તેની જાણ સર્વિસ સોસાયટીને કરવાની રહેશે

સદરહુ સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે દાદરા, લીફ્ટ, કોમન પેસેજ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, પાર્કિંગ, સોસાયટી ઓફીસ, છજ્જા, સીક્યુરીટી કેબીન, સ્કીમના અંદરના રસ્તા, કોમન લાઈટીંગ, પાણીનો બોર, પાણીના પમ્પ તથા અન્ય કોમન બાંધકામ તથા કોમન સગવડતાઓની ગણતરી કરવામાં આવે તો વધારાનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો દરેક યુનીટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થાય તે નક્કી કરેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારનો છે. જે હકીકત બીજીતરફવાળાએ તેમના એન્જીનીયર્સ પાસે સમજી લીધેલ છે આ તમામ સહીયારુ બાંધકામ અને સગવડતા અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો નાણાંકીય અવેજ યુનીટ ખરીદનાર યાને કે તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલ નથી તેથી તેવી સગવડતાઓ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ કબુલાત બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને આપે છે.

અમો એકતરફવાળા સદરહુ સ્કીમનું મેઈન્ટેનન્સ કરતા હોઈએ ત્યારે કોમન એમેનીટીઝમાં ખરાબી ઉદભવે તો તેના સમારકામ માટે જે તે એજન્સીને કામ સોંપવામાં આવશે પરંતુ જો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીની ખરાબી કોઈ યુનિટધારકના કૃત્યોને લીધે થઈ હશે તો જે તે યુનિટધારકે આપવાની રહેશે.

તમો બીજીતરફવાળા સારી પેઠે જાણો છો કે હાલમાં થયેલ બાંધકામ ખુબજ સારી ગુણવતાનું છે તથા તેમાં પાણીના લીકેજની કે અન્ય કોઇ જ ખામીઓ રહેલ નથી પરંતુ

ભવિષ્યમાં યુનિટ હોલ્ડરો દ્વારા યુનિટમાં જગ્યામાં જ્વલનશીલ પ્રવાહીઓ દ્વારા સાફ-સફાઈ કરવામાં અને તેના લીધે ટાઈલ્સના સાંધાઓમાં તથા સેનેટરી વેરના ફીટીંગ્સમાં નુકશાન થાય કે ધરતીકંપના હળવા આંચકાઓને કારણે પાઈપના જોડાણો ઢીલા થાય અને તેવા કારણોસર પાણીનું લીકેજ થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા) પ્રમાણે કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર છે. જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ મિલકતની મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતુ હોઈ સદરહુ યુનિટનો બિલ્ટઅપ એરીયા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર .... ચોરસમીટર છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવામાં આવેલ છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ યુનિટ અન્વયે દસ્તાવેજ તારીખ પછીનાં સરકાર અથવા કોર્પોરેશન અથવા અન્ય સરકારી ખાતા દ્વારા કોઈ નિયમોમાં ફેરફાર થાય અને તેના લીધે કોઈપણ પ્રકારનો વેરો અથવા ચાર્જીસમાં ફેરફાર કે નવા ટેક્ષ વિગેરે લાગે તો તે તમામ સભ્યો વચ્ચે સરખે ભાગે વહેચાશે અને તે આપવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

હવે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદી સદરહુ સ્કીમના હોલ્ડરોની સર્વિસ સોસાયટીના નિતી, નિયમો, ઠરાવો તથા કાયદાને આધિન તથા તમામ કાયદાકિય જોગવાઈને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે રહેણાંક માટે વેચાણ આપેલ યુનિટે ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ ની શરતોને આધીન ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે. તેમજ સદરહુ મિલકતમાંથી જે કાંઈ રિદ્ધી સિદ્ધિ ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ ઈત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હીસ્સો કે હિત સંબંધ રહ્યા નથી.

સદરહુ મિલકતના આજદિન સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ,

બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો વિગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે તથા સદરહુ મિલકતના પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યા પછીના તમામ કોમન વેરાઓ તથા સદરહુ યુનિટના ટેક્ષો ભરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે તથા બાંધકામ અંગે જી.એસ.ટી.ની રકમ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાનો રહેશે.

વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી વધુ ખાત્રી, બાહેંધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અગર તેનો કોઈ પણ ભાગ અમોએ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલકતના અમો વેચાણ આપનારના માલિકી હક્કો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. જે બીજીતરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

સદરહુ મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી. તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર જમીન તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈ જ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી, તેની અમો એકતરફવાળા ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીએ છીએ.

સદરહુ મિલકતની નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનો ચાર્જ, ટોરેન્ટ પાવરનો ચાર્જ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી.,સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ હાલના તથા વખતો વખતના સરકારી, અર્ધ-સરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા ની રહેશે.

સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% લેખેનો રૂા...................../- અંકે રૂપીયા .... પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે. સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ જરૂરી કાગળો,પ્લાન, દસ્તાવેજ, ટાઈટલની નકલો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે.

-: પરીશીષ્ટ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ)ના તાલુકા મણીનગરના ગામ મોજે રખિયાલની સીમના સર્વે નંબર-૧૦૨/અ પૈકીની ૧૫૯૭ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧૨માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૨/અની ૯૫૮ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ''ડાયમંડ સ્કવેર''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના............. માળે આવેલ યુનિટ નંબર-............. ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયા(........ ચોરસવાર યાને કે ચોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ ''ડાયમંડ સ્કવેર''ના નામથી ઓળખાતા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત.

<u>સદરહુ દુકાન/ઓફિસ નંબર-.....ના ખુંટ ચારની વિગત :-</u>

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

યુનિટનો ફોટોગ્રાફ

<u>પોસ્ટલ એડ્રેસ :-</u> દુકાન/ઓફિસ નંબર-.........., ''ડાયમંડ સ્કવેર'', ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૨, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૦૨/અ(સર્વે નંબર-૧૦૨/અ પૈકી), ગામ રખિયાલ, તાલુકો મણિનગર, જિલ્લો અમદાવાદ.

<u>વેચાણ આપનાર :-</u>

સનરાઈઝ કોર્પોરેશનના વતી અને

તરફથી તેના ભાગીદારો :-

(૧) તારાચંદ મદનલાલ જાયસવાલ	------------------------------
(૨) દિપકકુમાર ગણેશભાઈ જાયસવાલ	------------------------------
(૩) મદનલાલ પ્રભાતીલાલ જાયસવાલ	------------------------------
(૪) કમલેશ મદનલાલ જાયસવાલ	------------------------------

<u>વેચાણ લેનાર :-</u>

(૧)	------------------------------
(૨)	------------------------------

એ રીતેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફથી કરેલ છે. જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેર તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૧૭ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે

એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર :-
સનરાઈઝ કોર્પોરેશનના વતી અને
તરફથી તેના ભાગીદારો :-

(૧) તારાચંદ મદનલાલ જાયસવાલ ------------------------------
(૨) દિપકકુમાર ગણેશભાઈ જાયસવાલ ------------------------------
(૩) મદનલાલ પ્રભાતીલાલ જાયસવાલ ------------------------------
(૪) કમલેશ મદનલાલ જાયસવાલ ------------------------------

ઉપરોક્ત પક્ષકારે પોતાની સહી નીચે સહી
કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.
સાક્ષીઓ :-

(૧) ----------------------

(૨) ----------------------

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ</u>

<u>સહી</u>	<u>ફોટો</u>	<u>ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન</u>

<u>એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર :-</u>
સનરાઈઝ કોર્પોરેશનના વતી અને
તરફથી તેના ભાગીદારો :-

----
(૧) તારાચંદ મદનલાલ જાયસવાલ

----
(૨) દિપકકુમાર ગણેશભાઈ જાયસવાલ

----
(૩) મદનલાલ પ્રભાતીલાલ જાયસવાલ

----
(૪) કમલેશ મદનલાલ જાયસવાલ

<u>બીજીતરફવાળા - વેચાણ લેનાર</u> :-