FL-5095
Dt.01-10-2019 [Ravi] 26-10-2019(Ravi) Dt.28-12-2019

DRAFT WITHOUT PREJUDICE

સાહેબને ચેક કરવાનું બાકી છે.

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૪(દસક્રોઈ)ના તાલુકા દસક્રોઈના ગામ મોજે ખોડીયારના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૦ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ (બ્લોક નંબર-૪૨અ ની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર)ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટર મલ્ટીપર્પઝ હેતુ સારૂની બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ''કેશર સમૃધ્ધમ'' ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક ''.......''ના .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર- .... ની .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ ''..............................'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરની જમીનનો હક્ક તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કિંમત રૂા............/- (અંકે રૂપિયા .... પુરાનો)

<u>એકતરફવાળા:-</u>
વેચાણ આપનાર

મેસર્સ કેશર ઈન્ફ્રા
{PAN : AAVFK 0006 H }
એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ આફીસ -કેશર સમૃધ્ધધામ,ગોરબંધ રેસ્ટોરન્ટની પાછળ, કિશોર પાર્કનીની સામે, મોજે.ગામ ખોડીયાર,તા. દશક્રોઈ,જી.અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે
(૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ
(૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ
(૩)હાર્દીક હર્ષદભાઈ પટેલ

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “ અમો” “એકતરફવાળા” અગર “વેચાણ આપનાર” અગર “જમીનમાલિક” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ “વેચાણ આપનાર” ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો 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-..

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “તમો” “બીજીતરફવાળા” અગર “વેચાણ લેનાર” અગર

''વેચાણ રાખનાર'' અગર ''એલોટી'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''વેચાણ લેનાર'' તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત :-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૪(દસક્રોઈ)ના તાલુકા દસક્રોઈના ગામ મોજે ખોડીયારના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૦ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ (બ્લોક નંબર-૪૨અ ની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર)ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટર મલ્ટીપર્પઝ હેતુ સારૂની બિનખેતીની 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 એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ ''કેશર સમૃધ્ધમ''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક ''.......''ના .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર- .... ની .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરની જમીનનો હક્ક તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ ફ્લેટ'' અથવા ''સદરહુ મિલકત'' અથવા ''સદરહુ યુનિટ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મોજે ખોડીયારની સીમના બ્લોક નંબર-૪૨અ (જુના સર્વે નંબર-૫૧/૧) ની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીન(૧)શારદાબેન ગોકળદાસ મણીલાલની વિધવા (૨) દીનેશભાઈ ગોકળદાસ (૩) સંજયભાઈ ગોકળદાસ(૪) ચંપાબેન અમૃતલાલ (૫) પ્રજ્ઞેશભાઈ અમૃતલાલ (૬) વિપુલકુમાર અમૃતલાલની પાસેથી રૂા.૪,૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ચાર કરોડ પુરામાં (૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ(૧૦૦પૈસાના વરાડેપડતા ૬૦ પૈસાના ભાગીદારી તરીકે) તથા (૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ(૧૦૦પૈસાના વરાડેપડતા ૪૦

પૈસાના ભાગીદારી તરીકે) તેમના આગવા સ્વપાર્જીત કમાણીના નાણાંથી વેચાણ રાખેલ. જે બદલનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૪ (દશક્રોઈ)ના મહેરબાન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ ૦૫-૦૬-૨૦૦૮ નારોજ અનુક્રમ નંબર-૧૮૫૨ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નંબર-૪૩૩૫ થી તારીખ ૧૨-૦૬-૨૦૧૮ નારોજ પડેલ. જે એન્ટ્રી તારીખ ૨૪-૦૭-૨૦૦૮ નારોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ગામ મોજે ખોડીયારની સીમની જમીનો અન્વયે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ યોજના અમલમાં આવતાં સદરહુ બ્લોક નંબર-૪૨/અની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૦(ખોડીયાર)માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ બિનખેતી મંજુરી મેળવવા સારું જતીન ગોરધનભાઈ પટેલે અરજી કરતા જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના તેમના હુકમ નંબર-સીબી / એનએ / અમદાવાદ / ખોડીયાર/૪૨અ/૧૦૧૦૧૬૭/૨૦૧૯, તારીખ ૦૫-૦૬-૨૦૧૯ થી હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધિન બ્લોક નંબર-૪૨/અની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૦(ખોડીયાર)માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટર જમીનને મલ્ટીપર્પઝ વિષયક બિનખેતીની મંજુરી હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધિન આપવામાં આવેલ. જે બદલના હુકમની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૪૫૨૭ થી તારીખ૧૯-૦૬-૨૦૧૯ના રોજ પડેલ છે.જે એન્ટ્રી તારીખ ૨૯-૦૭-૨૦૧૯ નારોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ (૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ(૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ(૩)હાર્દીક હર્ષદભાઈ પટેલનાએ મેસર્સ કેસર ઈન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢીની રચના કરી તે અંગેનો ભાગીદારીનો લેખ તારીખ ૯-૭-૨૦૧૯ના રોજ નોટરીશ્રી આઈ.એ.ડેલહીવાલાલ સમક્ષ અનુક્રમ નંબર-૧૨૩૯/૨૦૧૯ થી નોંધાયેલ ભાગીદારીના દસ્તાવેજથી મેસર્સ કેસર ઈન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢીના અમો (૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ(૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ(૩)હાર્દીક હર્ષદભાઈ પટેલ ભાગીદાર બનેલા છીએ.

ત્યારબાદ મેસર્સ કેસર ઈન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢી રજીસ્ટ્રેશન નંબર-

GUJAH102092હેઠળ નોંધાયેલી ભાગીદારી પેઢી છે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસઃ-કેશર સમૃધ્ધધામ,ગોરબંધ રેસ્ટોરન્ટની પાછળ, કિશોર પાર્કનીની સામે, મોજે.ગામ ખોડીયાર,તા. દશક્રોઈ,જી.અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે (૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ(૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ (૩)હાર્દીક હર્ષદભાઈ પટેલ છે.

ત્યારબાદ (૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ(૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ પાસેથી સદરહુ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ યોજના અમલમાં આવતાં સદરહુ બ્લોક નંબર-૪૨/અની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૦(ખોડીયાર)માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટરની મલ્ટીપર્પઝ વિષયક બિનખેતીની જમીન રૂા.૪,૩૦,૦૦,૦૦૦/-અંકે રૂપિયા ચાર કરોડ ત્રીસ લાખ પુરામાં મેસર્સ કેસર ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી યાને કે અમો એકતરફવાળાએ તારીખ ૨૭-૧૧-૨૦૧૯ના રોજ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૧૦૮૧થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૪૬૩૭થી તારીખ ૦૭-૧૨-૨૦૧૯ના રોજ પડેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નંબર-૪૨/અની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૦(ખોડીયાર)માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટર જમીન ઉપર રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુ સારૂ યુનીટોનું બાંધકામ કરવા સારૂની મંજુરી મેળવવા સારૂ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, અમદાવાદનાને અરજી કરતા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, અમદાવાદનાન તારીખ ૦૯-૦૯-૨૦૧૯ના રોજના ક્રમાંક નંબર-PRM/251/6/2019/420 થી સદરહુ બ્લોક નંબર-૪૨/અની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૦(ખોડીયાર)માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટર જમીન ઉપર બ્લોક નંબર - ''A+B+C+D'' મુજબ રહેણાંકના ૧૭૬ યુનીટોનું બાંધકામ કરવા સારૂ તથા કોમર્શીયલના ૧૦ યુનીટોનું બાંધકામ કરવા સારૂની વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

એકતરફવાળા દ્વારા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધેલ સ્કીમમાં આવેલ યુનિટ વેચવાનો તેમજ યુનિટો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય તેવા યુનીટ હોલ્ડરો (એલોટીઝ) સાથે કરાર(રો)

કરવાનો અને તેના અવેજીમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકારો એકતરફવાળા ધરાવે છે.

આમ સદરહુ જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ ઉપરોક્ત તમામ પરવાનગી-મંજુરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, માર્જીન, ઓવરહેડ-અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટરટેંક, સેનેટરી બ્લોક, ડ્રેનેજ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગની સગવડો સવલતો રાખી ઉપરદળનું બાંધકામ કરેલ છે અને જે સમગ્ર સંકુલને ''કેશર સમૃધ્ધમ''નામ આપવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ સંકુલ'' અગર ''સદરહુ સ્કીમ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ યુનીટ હોલ્ડરની માંગણી અનુસાર એકતરફવાળાએ, સદરહુ સ્કીમને લગતા હકોના તમામ દસ્તાવેજો અને સદરહુ સ્કીમના આર્કિટેકટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તેમજ સદરહુ સ્કીમના મંજુર થયેલ નકશા, રજાચિઠ્ઠી વિગેરે બીજીતરફવાળાને તપાસવા માટે આપ્યા છે અને જે અંગેની ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ તમારા એન્જીનીયર પાસે કરાવી લીધેલ છે અને બીજીતરફવાળાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

સદરહુ સ્કીમની નોંધણી એકતરફવાળા દ્વારા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં ....ના રોજ અનુક્રમ નંબર-..થી કરાવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક ''.......''ના .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર-.......... ની .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરની જમીનનો હક્ક તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના 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 એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ અને તેનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાળાએ નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

<u>અવેજની વિગત</u>

રૂા.................../-	અંકે રૂપીયા ....પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ તારીખ ....ના રોજ .... બેંકની .... શાખા, અમદાવાદના ....થી ચુકવેલા છે.
રૂા.............../-	અંકે રૂપીયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ તારીખ ....ના રોજ ....બેંકની .... શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર-............થી ચુકવેલા છે.

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

એ રીતેના કુલ અવેજના રૂા..................../- અંકે રૂપિયા................... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ ઉપરોક્ત વિગતે ચૂકવ્યા છે અને તેના અવેજમાં સદરહુ ‘‘કેશર સમૃધ્ધમ’’ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક ‘‘.......’’ના .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર- .... ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ ‘‘કેશર સમૃધ્ધમ’’ના નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરની જમીનનો હક્ક તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત જેનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલું

છે, તે અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપીએ છીએ અને સદરહુ મિલકતનો પરોક્ષ કબજો એકતરફવાળાએ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર 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 એકતરફવાળાએ ''............. કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સર્વિસ સોસાયટી લીમીટેડ'' એ નામની સર્વિસ સોસાયટી કે જે ગુજરાત સહકારી મંડળીઓના કાયદા સને ૧૯૬૨ની કલમ-૧૦ હેઠળ તારીખ ....ના રોજ નોંધણી ક્રમાંક-..........................થી નોંધાયેલ સર્વિસ સોસાયટી છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ ''સર્વિસ સોસાયટી'' તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ ''કેશર સમૃધ્ધમ'' નામની રહેણાંક હેતુ સારુના યુનિટોની સ્કીમના અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની પરવાનગી તથા બાંધકામની ગુણવતા તમો 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 ''કેશર સમૃધ્ધમ''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક ''.......''ના .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર- .... ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરની જમીનનો હક્ક તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત વેચાણ કરેલી છે. અમો એકતરફવાળાએ જુદા જુદા વ્યક્તિઓને જુદા જુદા ક્ષેત્રફળના યુનિટોનું વેચાણ કરેલું છે તથા

દરેક યુનિટ હોલ્ડર પાસેથી જુદો જુદો અવેજ બાંધકામવાળી મિલકત અનુસારનું નથી, પરંતુ મિલકતની સ્થિતી (સીચ્યુએશન) તથા સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ) અનુસાર આપેલ છે. આમ ''કેશર સમૃધ્ધમ'' સ્કીમમાં આવેલ સીડી, લીફ્ટ, કોમન પાર્કીંગ, કલબ હાઉસ, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, કોમન ધાબુ વિગેરેનો 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 યુનિટનો કારપેટ એરીયા તેમજ બિલ્ટઅપ એરીયા તેમજ સુપરબિલ્ટઅપ એરીયા છે અને તેની ગણત્રી તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એન્જીનીયર પાસે 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 બનાવેલ 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 કોમન પ્લોટની 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 સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ 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.

સદરહુ જમીન ઉપર બંધાયેલા ''કેશર સમૃધ્ધમ'' એ નામની સ્કીમમાં જે જે વ્યક્તિઓ

યુનિટ ખરીદે તેઓએ અન્ય યુનિટધારકો સાથે સહકારથી રહેવાનું છે અને અન્યને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી.

હવેથી સદરહુ ‘‘કેશર સમૃધ્ધમ’’ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક ‘‘.......’’ના .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર- .... ની .... ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ ‘‘કેશર સમૃધ્ધમ’’નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરની જમીનનો હક્ક તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદિ ‘‘.....................’’અન્ય સભ્યો સાથે સહિયારી રીતે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ નિયમો અનુસાર 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.

સદરહુ ‘‘કેશર સમૃધ્ધમ’’ નામની સ્કીમમાં આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા પાણીની પાઈપ લાઈન, ગટર લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે યુનિટ માં 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 વરરાશી હક્ક અમો એકતરફવાળા તથા 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 વપરાશી હક્ક, હિત હિસ્સો રહેલો છે. પરંતુ સ્કીમમાં યુનિટ ખરીદનાર કોઈપણ વ્યક્તિને તેમાં સ્વતંત્ર હક્ક, હિત, હિસ્સો મળી શકશે નહિ.

એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ ‘‘કેશર સમૃધ્ધમ’’ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ યુનિટ નંબર- ....ના બાંધકામની ગુણવત્તા તથા સ્કીમમાં આપેલ તમામ સુવિધાઓ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલટન્ટ પાસે જોઈ તપાસી લેવડાવી છે અને

ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાધો, અવરોધ કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર નથી તેની બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી તમો બીજીતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમાં આવેલ યુનિટો પૈકી વેચાણ મળેલા યુનિટના બાંધકામના સ્વતંત્ર હક્ક પ્રાપ્ત થયેલા છે તે સિવાય સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ જેવી સ્કીમની સુવિધાની સહીયારી જગ્યાઓ, સીડી, લીફ્ટ, કોમન પાર્કીંગ, ગટર અને ઈલેક્ટ્રીક લાઈનો, કોમન પેસેજ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ વોટરટેંક વિગેરેમાં કોઈ તમો બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો સ્વતંત્ર હક્ક, હિત, હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો નથી તથા બીજીતરફવાળા સ્કીમના અન્ય બાકી રહેલી બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કોઈ પણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી/કરાવી શકશે નહી તથા સ્ટે ઓર્ડર મેળવી શકશે નહી કે ભવિષ્યમાં ઉપરોક્ત દર્શાવેલ તમામ બાબતો અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય તકરાર કરવા કરાવવાની રહેશે નહી તેવી તમો બીજીતરફવાળાએ આપેલ સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી ઉપર વિશ્વાસ રાખી અમો એકતરફવાળા તથા એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકત આજરોજ વેચાણ આપીએ છીએ.

સદરહુ જમીન અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમોટરના એડવોકેટશ્રી .... દ્વારા આપવામાં આવેલ છે.જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ, તપાસી લેવડાવેલ અને તેનાથી બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયો છે.

બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત 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.

હાલમાં સદરહુ સ્કીમ અંગે વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય લાગે તેમ હોઈ

સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી એકતરફવાળા તથા એકતરફવાળા કરી આપીએ છીએ પરંતુ એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમ અન્વયે વપરાશનું પ્રમાણપત્ર લાવી આપેથી સદરહુ યુનિટનો પરોક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે. વધુમાં સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પછી સદરહુ યુનિટ અંગેના કરવેરાઓ, લાઈટોના ખર્ચાઓ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે લીફટ, સબમર્સીબલ પંપ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, લાઈટો, ઓવર હેડ-અન્ડરગ્રાઉન્ડ ટેન્કો ભરવાના ઈલેક્ટ્રીક પંપો, કોમન પ્લોટનું 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, 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 નીચે જણાવ્યા અનુસારના સંજોગોમાં તેમજ 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 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.

(એ) જો આવી ખામીનું કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયુ ન હોત અગર તે એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(બી) કુદરતી ઘસાસો(વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર અનઅધિકૃત ઘસારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(સી) એકતરફવાળાએ બાંધકામમાં સારી કંપનીઓની સામગ્રીઓ વાપરેલ છે. જે કંપનીઓ દ્વારા બનાવવામાં આવેલી હોય છે. તેથી તેવી સામગ્રીઓમાં જો કોઈ ખામી નીકળે તો તે ખામી કંપનીની સામગ્રીની ગુણવત્તા કે યુનિટ હોલ્ડરના અયોગ્ય વપરાશને લીધે

હોઈ શકે છે. તેથી તે અંગેની એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહિ.

(ડી) કોઈ સંજોગોમાં કોઈ ત્રાહિત પક્ષકાર દ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરંટી કે વોરંટી આપવામાં આવતી હોય તો તેવી ગેરંટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહિત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેક્ટની જવાબદારીઓનો પિરિયડ પુરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક દ્વારા આપવામાં આવતી ગેરંટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે, તેવી ગેરંટી અને વોરંટી પુરી કરવાની જવાબદારી ખરીદનારની અથવા તો સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે અને જો રીન્યુ કરવા અંગેનો કોઈ કરાર ખરીદનારે અથવા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા કરવામાં ન આવે અને જો તે સમયમર્યાદામાં જો કોઈ ડીફેક્ટ થાય તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(ઈ) સર્વિસ સોસાયટી અગર બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક અથવા વેચનારે જણાવેલ મેન્ટેનન્સ શિડ્યુલનું પાલન કર્યુ ન હોય તો.

(એફ) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ/દિવાલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પી.ઓ.પી. કરવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે કે એસિડ કે અન્ય પ્રોડક્ટ દ્વારા સાફ-સફાઈને લીધે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ કીચન, બાથરૂમમાં નુકશાન થશે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે. તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(જી) ડ્રેનેજ લાઈન (કીચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશ યાર્ડ વિગરે)માં અનાજના દાણા, અગરબત્તીઓ, સળીઓ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગ જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(એચ) ટોઈલેટ બાથરૂમમાં એસિડ વાપરવાથી જોઈન્ટ(ફલોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ તેમજ ટી.વી. કેબલ નાંખવા માટે તથા એર કન્ડીશન(એ.સી.)ના યુનિટના ફીટીંગ્સ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(આઈ) બીજીતરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહિ જેવા કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થતો હોય તો, મિલકતના બીમ્બસમાં ફેરફાર થતો હોય તો, મિલકતના ફીટીગ્સમાં ફેરફાર થતો હોય તો તે બાબતે સંમતિ આપવામાં આવેલ હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં કે પાણી પુરુ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ કે ટોઈલેટ કે કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય અને તેને કારણે લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખિત સંમતિ વગર કરવામાં આવેલ હશે તો તેવી ખામીને બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી

આપોઆપ રદ બાતલ બની જશે.

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 સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, ગટર અને ઈલેક્ટ્રીક લાઈનો, સ્ટ્રીટ લાઈટ, ગેસ લાઈન, રસ્તા તથા 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 યુનિટોના વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે મિલકતો વેચાણ દસ્તાવેજ વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો એકતરફવાળા દ્વારા નિકાલ થયો ના હોય, તો તેનાં સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક હક્ક એકતરફવાળા તથા એકતરફવાળાના ગણાશે. સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટોનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા તથા 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 અને સદરહુ મિલકતનો વીમો બીજીતરફવાળાએ તેમના ખર્ચે મેળવવાનો રહેશે તેમજ સદરહુ મિલકતનો 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 સેવરલી છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં, કોમન પ્લોટમાં, કોમન પાર્કીંગમાં 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 તથા એકતરફવાળાને

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 તેમજ મેઈન્ટેનન્સ પેટે નક્કી થયા અનુસારની ડીપોઝીટ રૂા................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા 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 રદ્ 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, સીડી, લીફ્ટ, રોડ-રસ્તા, કોમન લાઈટ, ડ્રેનેજ, પાણી, પાઈપ લાઈન, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈન, વોટરટેન્ક, કોમન પેસેજ, કોમન પાર્કીંગ તેમજ અન્ય ચાર્જની રકમનાં મેઈન્ટેનન્સની તમામ રકમ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીનાં નામે ચુકવવાની રહેશે અને તે અંગે મેઈન્ટેનન્સ ફંડ ઉભુ કરવામાં આવે તો સગવડો અંગેના સર્વે ખર્ચા એમાંથી કરવામાં આવશે.

સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ સારું કરવાનો છે તે સિવાય કોઈપણ કોમર્શીયલ, હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ, કંપની ગેસ્ટ હાઉસ, ટ્રસ્ટની પ્રવૃત્તિ, ધાર્મિક પ્રવૃત્તિ, ડેરી-પાર્લર, કન્સલ્ટેશન, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, લેબોરેટરી, વિડીઓ ગેમ પાર્લર, બ્યુટી પાર્લર, સાયબર કાફે, ટ્યુશન અને કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસીસ એન્ડ રીપેરીંગ

કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ધંધાકીય પ્રવૃત્તિઓ સારું કરી શકશે નહિ.

સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ'' નામથી મુકવામાં આવેલ યુનિટોની સ્કીમનાં બાંધકામની સહિયારી સગવડતાઓ સારૂ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી જે કંઈ બાયલોઝ, ઠરાવો, નિતિ-નિયમો બનાવે તેનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું છે. તે શરત સાથે સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક ''.......''ના .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર- .... ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ'' નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરની જમીનનો હક્ક તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત એકતરફવાળા તથા 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 સર્વિસ સોસાયટીમાં જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ભરવાની છે અને તમામ વહિવટ ખર્ચ ચુકવી આપવાનો છે. સર્વિસ સોસાયટીની 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 સીડી, લીફ્ટ, રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ.

સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ યુનિટોનું એકતરફવાળા દ્વારા વેચાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓના મેઈન્ટેનન્સ સારુંનો તમામ વહીવટ એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે અને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પુરતી મેઈન્ટેનન્સ સારુંની 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 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 એકતરફવાળા તથા એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને એક જ યુનિટ તરીકે વેચાણ આપેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનિટના 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.

સદરહુ સ્કીમમાં વાપરવામાં આવેલ ચીજવસ્તુઓ જેવાં કે ઈલેક્ટ્રીકલ્સ ફીટીંગ્સ, ડ્રેનેજ ફીટીંગ્સ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, પ્રેસર પંપ, ડોર લોક વિગેરે એકતરફવાળાએ જુદી જુદી કંપનીઓ પાસેથી ખરીદેલા છે અને તે જુદી જુદી કંપનીઓ સદર ચીજવસ્તુઓની જુદા જુદા સમયગાળાની વોરન્ટી આપેલ છે. જેથી 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 સ્કીમના 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 સ્કીમના એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો અધિકાર નથી અને કરશે તો તેવા તમામ ફેરફાર અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે સ્કીમના અન્ય યુનિટોના 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 તથા એકતરફવાળાની 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.

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 યુનિટમાં સંડાસ, પેન્ટ્રી વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચૂવે તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી પ્રસરી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે, તે ગમે તેટલા પગલા 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 કે એકતરફવાળા તે માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

સદરહુ યુનિટના બારણાં લાકડાંમાંથી બનાવેલા 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 સ્ટોપરો વિગેરે વાપરવાની છે, તે પણ ચોમાસામાં કટાય તેવો સંભવ છે આવી કુદરતી ઘટનાઓ સામે બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં કોઈ ફરિયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી.

સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે ''કેશર સમૃધ્ધમ'' તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

સદરહુ મિલકત તમોએ કોઈ પણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવો 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 મિલકત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડુવાતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ સર્વિસ સોસાયટીના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સદરહુ મિલકતનું વેચાણ દ્વારા કે અન્ય રીતે જે કોઈ 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 મિલકતના ટ્રાન્સફરીએ કરવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટતાની કબુલાત અને બાંહેધરી સાથે બીજીતરફવાળા તેમનો ફલેટ અન્યને ટ્રાન્સફર કરી શકે છે.વળી જો બીજીતરફવાળા સદરહુ ફલેટ 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 સીડી, લીફટ, કોમન પાર્કીંગ, સોસાયટી ઓફીસ, છજ્જા, સીક્યુરીટી કેબીન, કોમન સ્પેસ, કોમન પેસેજ, 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 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.

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 .... 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 અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ 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, સકસેસરો, 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 યુનિટ 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 તેમજ એકતરફવાળા કે તેમના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ ઈત્યાદી 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 એકતરફવાળા તથા એકતરફવાળાની છે તથા સદરહુ મિલકતના પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યા પછીના તમામ કોમન વેરાઓ તથા સદરહુ મિલકતના ટેક્ષો ભરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે તથા બાંધકામ અંગે જી.એસ.ટી.ની રકમ પ્રવર્તમાન તથા વખતોવખતની જોગવાઈઓ અનુસારની તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાની રહેશે.

અમો એકતરફવાળા જણાવીએ છીએ કે, સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારું અમો એકતરફવાળાએ ....માંથી પ્રોજેક્ટ લોન મેળવેલ હોઈ સદરહુ મિલકત વેચાણ સારું અમો એકતરફવાળાએ ....માંથી નો ઓબ્જેક્શન સર્ટીફીકેટ મેળવેલ છે.

વેચાણ આપનાર તથા એકતરફવાળા 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 એકતરફવાળાના ડેવલપમેન્ટના હક્કોને આધિન સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. જે બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અગાઉના બાનાખતની કોઈપણ જોગવાઈઓ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા) અનુસાર પાલન કરવાનું રહેશે.

આ કરાર અન્વયે વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો , રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

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 એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીએ છીએ.

સદરહુ મિલકત અંગેની જી.એસ.ટી.ની રકમ ૧ ટકા સુધીની રકમ એકતરફવાળાએ ભોગવવાની છે પરંતુ વખવખતોની જોગવાઈ અનુસાર જો જી.એસ.ટી.ની રકમમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની જી.એસ.ટી.ની રકમ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાની રહેશે.

સદરહુ મિલકતની નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનો ચાર્જ, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ, લીગલ ફી, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ બાદ રેવન્યુ રેકર્ડ/સીટી સર્વે રેકર્ડ/અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના રેકર્ડમાં મિલકત ટ્રાન્સફર કરવા સારુની ટ્રાન્સફર ફી 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.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલીપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલને પાત્ર રહેશે.

સદરહુ સ્કીમનું બિલડિંગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ પ્રમોટરનો એફ.એસ.આઈ. ઉપર, વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઉપર અને ટેરેસ રાઈટસ પર કોઈ હકક રહેશે નહિ, જો કોઈ હકક મળે તો તે ફકત સોસાયટીમાં તબદીલ થઈ જશે.

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.

-: પરિશિષ્ટ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૪(દસક્રોઈ)ના તાલુકા દસક્રોઈના ગામ મોજે ખોડીયારના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૯૦ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭ (બ્લોક નંબર-૪૨અ ની ૬૦૭૦ ચોરસમીટર)ની ૩૬૪૨ ચોરસમીટર મલ્ટીપર્પઝ હેતુ સારૂની બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ''કેશર સમૃધ્ધમ''ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક ''.......''ના .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર- .... ની .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ ''કેશર સમૃધ્ધમ''નામની સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો .... ચોરસમીટરની જમીનનો હક્ક તેમજ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત.

સદરહુ ફલેટ નંબર-............ના ખુંટ ચારની વિગત :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

<u>પોસ્ટલ એડ્રેસ :-</u> બ્લોક ''.......''ના .... માળે આવેલ ફલેટ નંબર- .... ''કેશર સમૃધ્ધમ'' કેશર સમૃધ્ધધામ,ગોરબંધ રેસ્ટોરન્ટની પાછળ, કિશોર પાર્કનીની સામે, મોજે.ગામ ખોડીયાર,તા. દશક્રોઈ,જી.અમદાવાદ

<u>વેચાણ આપનાર :-</u>

મેસર્સ કેશર ઈન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

(૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ ---------------------------------

(૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ ---------------------------------

(૩)હાર્દીક હર્ષદભાઈ પટેલ ---------------------------------

<u>વેચાણ લેનાર :-</u>

.... ---------------------------------

.... ---------------------------------

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 અમારા વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેર તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૧૯ના રોજ .... શહેર મધ્યે

<u>એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર :-</u>
મેસર્સ કેશર ઈન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

(૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ ---------------------------------

(૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ ---------------------------------

(૩)હાર્દીક હર્ષદભાઈ પટેલ ---------------------------------
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 અંગૂઠાનું નિશાન</u>

<u>એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર :-</u>

મેસર્સ કેશર ઈન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

----

(૧) જતીન ગોરધનભાઈ પટેલ

----

(૨)નટવરભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ

----

(૩)હાર્દીક હર્ષદભાઈ પટેલ

<u>બીજીતરફવાળા - વેચાણ લેનાર</u> :-