વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૧૨૭/૩ (જુના સર્વે નં.૧૨૭) ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૮૦-૫૯ ને આકાર રૂા.૧૫=૬૩ પૈસાવાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧ (નિકોલ-રખિયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકીની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. પૈકીની ૧૩૪૪૦.૫૦ ચો.મી. પૈકીની આશરે ૬૪૦૫ ચો.મી. (સબ પ્લોટ નંબર : ૧+૨/ ૨+૩+ઈન્ટરનલ રોડ) રહેણાંક/વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર આવેલ **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર હાઈટ્સ"** નામની યોજનામાંના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બ્લોક નં. .... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .... ની બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા..................../- અંકે રૂપિયા .... પુરાનો.

RERA REG. NO. PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABADCITY/AUDA/RAA04669/110119

એક તરફવાળા	:-	**સેતુ ડેવલોપર્સ** એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વેચાણ આપનાર		જેમનો પાન નંબર : **ACOFS 6018 G** જેમની ઓફીસ :- પુષ્કર હાઈટ્સ, કે.પી. હાઈટ્સની બાજુમાં, મનમોહન ચોકડી, વિરાટનગર ૧૦૦ ફુટ રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ મુકામે આવેલ પેઢીના ઓથોરાઈઝડ પર્સન **અતુલભાઈ કાળુભાઈ માંગરોળીયા**

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" "એકતરફવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" યાને કે "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર સેતુ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એસાઈની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા :-	**(૧) કટારીયા લલિત જશવંતભાઈ**
વેચાણ લેનાર	જેમનો પાન નંબર : **AXVPK 9001 D** **(૨) કટારીયા અનિતાબેન લલિતકુમાર** ફોર્મ નં. ૬૦ રજુ કરેલ છે બંન્રે, ઉંમર : પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : નોકરી-ઘરકામ, ઠેકાણું : ડી-૪૨૩, અંબિકા સ્મૃતિ સોસાયટી, સુપર હાઈસ્કુલ પાસે, અંબિકાનગર, ઓઢવ, અમદાવાદ-૩૮૨૪૧૫.

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" "બીજીતરફવાળા" અથવા "વેચાણ લેનાર" યાને કે "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા એલોટીનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો તમામ રીતે સમાવેશ થાય છે."

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૧૨૭/૩ (જુના સર્વે નં.૧૨૭) ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૮૦-૫૯ ને આકાર રૂા.૧૫=૬૩ પૈસાવાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧ (નિકોલ-રખિયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકીની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. પૈકીની ૧૩૪૪૦.૫૦ ચો.મી. પૈકીની આશરે ૬૪૦૫

ચો.મી. (સબ પ્લોટ નંબર : ૧+૨/૨+૩+ઈન્ટરનલ રોડ) રહેણાંક/વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “મજકુર સઘળી જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર સઘળી જમીન મોજે નિકોલની સીમના સર્વે નં. ૧૨૭ વાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (નિકોલ-રખીયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧ ની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની મંજુરી અર્થે જીલ્લા કલેકટરશ્રીને અરજી કરતા જીલ્લા કલેકટરની કચેરી, સુભાષબ્રીજ સર્કલ, આશ્રમ રોડ, અમદાવાદના તા.૦૪-૦૬-૨૦૧૩ ના રોજના હુકમ નંબર : ઈએસટી/એન.એ./ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસઆર-૧૩૯/૨૦૧૩ તથા તા.૨૩-૦૮-૨૦૧૩ ના રોજના હુકમ નંબર : ઈએસટી/એન.એ./ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસઆર-૧૩૮/૨૦૧૩ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરફાર કરી આપવામાં આવેલ ત્યારબાદ તા.૧૫-૦૯-૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નંબર : સીબી/લેન્ડ-૨/એન.એ./એસ.આર-૮૫૭/૨૦૧૮ થી મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટે ૨૫૦૦ ચો.મી. જમીન બીનખેતીમાં ફેરફાર કરી આપવામાં આવેલ.

(સી) મજકુર સઘળી સર્વે નં. ૧૨૭ વાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (નિકોલ-રખીયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧ પૈકીની ૧૩૪૪૦.૫૦ ચો.મી. જમીન સુસ્મિતભાઈ સવજીભાઈ રોકડ તથા ચુનીલાલ ગોરધનભાઈ પાનસુરીયા તથા ચતુરભાઈ રામજીભાઈ પટેલ તથા સંજયભાઈ હિંમતભાઈ ચોડવડીયાનાઓની પ્રત્યક્ષ માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ અને ત્યારબાદ સદર જમીન ડેવલપમેન્ટ કરવાનું તમામ ભાગીદારો વચ્ચે નકકી થતા સદર જમીનમાં સેતુ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી બનાવવામાં આવેલ અને તે અંગેનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ તૈયાર કરી તે ભાગીદારી દસ્તાવેજ તારીખ : ૧૫-૦૭-૨૦૧૪ ના રોજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૮૮૮૧ થી નોંધવામાં આવેલ તે ભાગીદારી દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર સેતુ ડેવલોપર્સએ

નામની ભાગીદારી પેઢી માલીક કબજેદાર અને મુખત્યાર આવેલ અને બનેલ જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૧૦૦૪૪ થી તા.૧૬-૦૭-૨૦૧૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(ડી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર હાઈટ્સ"** નામની રહેણાંક હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્રારા સદરહુ યોજનાના બ્લોક નંબરના રહેણાંકના નકશા તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ મંજુર કરેલ છે (જેને હવે પછી "મંજુર થયેલ પ્લાન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંકનુ બાંધકામ કરવા સારૂની બ્લોક - એ૧+બી૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8724/220617/A8703/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - સી૧+ડી૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8725/220617/A8706/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - ઈ૧+એફ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8726/220617/A8707/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - જી૧+એચ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8727/220617/A8708/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક નં. આઈ૧+જે૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8728/220617/A8709/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - કે૧+એલ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8730/220617/A8710/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ બ્લોક - એમ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8731/220617/A8711/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - એન (સોસાયટી ઓફીસ) ની રજાચિઠ્ઠી નં.8732/220617/A8712/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - ઓ (સોસાયટી ઓફીસ) ની રજાચિઠ્ઠી નં.8733/220617/A8713/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન તા. ૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ રીવાઈઝ કરવામાં આવ્યા તે મુજબ બ્લોક - એ૧+બી૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.01536/100119/A1536/R0/M1 થી તા.૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ તથા બ્લોક - સી૧+ડી૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.01535/100119/A1537/R0/M1 થી તા.૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ તથા બ્લોક - ઈ૧+એફ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.01534/100119/A1540/R0/M1 થી તા.૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ તથા

બ્લોક - જી૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.01533/100119/A1543/R0/M1 થી તા.૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ તથા બ્લોક - એચ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.01532/100119/A1544/R0/M1 થી તા.૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ તથા બ્લોક - પી૧ (સોસાયટી ઓફિસ) ની રજાચિઠ્ઠી નં.01514/100119/A1552/R0/M1 થી તા.૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી "રજાચિઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે).(જેને હવે પછી "રજાચિઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે)

(ઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્રારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક -PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABADCITY/AUDA/RAA04669/110119 તા.૧૧-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજનો છે.

(એફ) એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચિઠ્ઠીને આધીન મજકુર સઘળી જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર હાઈટ્સ"** નામની યોજનાના બ્લોક- એ૧+બી૧ તથા સી૧+ડી૧ તથા ઈ૧+એફ૧ તથા જી૧+એચ૧ તથા પી૧ (સોસાયટી ઓફીસ) તથા ઉપર રહેણાંક યોજના મુકવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનો સમાવેશ મજકુર બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર જમીન માં થાય છે તે બ્લોક નં. .... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .... ની .... ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. વરંડા એરીયા સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યુનીટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. જમીનના હકકો સહીત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-

૩ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે ''મજકુર મીલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.
- મજકુર યુનીટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કારપેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, ઓપન માર્જીન એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કારપેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(જી) મજકુર મિલકત ઉપર કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો કે ગ્રામ પંચાયત કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમાં નથી જેની સંપૂર્ણ ખાત્રી અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ.

(એચ) મજકુર મીલકતમાં એકતરફવાળા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વિગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે પોશાતો નથી તેમજ મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી એકતરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલો નથી તેમજ મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન કોઈ એકવીઝીશન,

રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મીલકતના તમામ પ્રકારના રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ, કારપેટ અને અન્ય એરીયાનું, જમીનનું ક્ષેત્રફળ, બાંધકામની ગુણવત્તા, ફીટીંગ્સ, ફિકચર્સ કોમન સુવિધાઓની યોગ્યતા, વપરાશી એસેસરીઝ અને તેમની ક્ષમતાઓ સહિત વેચાણ લેનારે ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનારને સંતોષ છે અને થયેલ છે અને તે મજકુર મીલકત તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાને અમો વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા સેતુ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તા.................. ના રોજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. .... થી રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરેલ અને તે બાનાખતમાં નકકી કરેલકુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં કુલ અભરામ ન દાવે વેચાણ આપી મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(આઈ) મજકુર મીલકતના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એકબીજાને લખી આપે છે કે,

(૧) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત પૈકી

- મજકુર બ્લોક નં. .... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર .... ની .... ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. વરંડા એરીયા સહિતની મિલકત તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મજકુર યુનિટની કિંમતમાં આવરી લેવામાં આવેલ છે જેની અલગથી કિંમત ગણવાની રહેશે નહી.

કુલ રૂા..................../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે અને તે મુજબનો મજકુર મીલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે જે વેચાણ આપનાર

કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોંચ લખી આપે છે અને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે વેચાણ લેનાર દ્રારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજમાં જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે અને તમામ ચેકો સ્વીકારાઈ ગયા બાદ જ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામાં આવેલ ચેકો સ્વીકારાય નહીં તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર દ્રારા મજકુર મીલકત અંગે કોઈપણ જાતના વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહી અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ રોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

- : અવેજ ચૂકવ્યાની વિગત : -

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનુ નામ	શાખા

....

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

વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યકિતના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહીં. પરંતુ તે અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુ જ નહી પંરતુ તેવી તમામ રકમો અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી-નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદાર રહીશું નહીં.

(૨) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતના આજદિન સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ચુકવેલ હોઈ તેવી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહીં.

(૩) આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરે આપે યા વેચાણ લેનારનુ દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે મજકુર મીલકતમાંથી નવેનીધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે વધુમાં વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલીકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે હરકત કે અટકાયત કરશે કરાવશે નહી અને જો કરે કરાવે અને તેથી કરીને વેચાણ લેનારને જે કાંઈ નુકશાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર ચુકવવા આથી બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૪) વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે આથી વધુમાં બાહેંધરી આપી જાહેર કરે છે કે,

(એ) મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે આજદિન સુધીના વેચાણ આપનારે ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોકત તમામ વેરાઓ તેમજ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના એમીનીટી ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ જાતના કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે તેમજ આજરોજ પછીના સમય માટે મજકુર મીલકતનો યોગ્ય વિમો લેવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(બી) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર હાઈટ્સ"** માંના તમામ સબ-મિલકત ધારકોએ સંયુક્ત રીતે ભેગા મળીને જે એસોસીએશન કે રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી બનાવવાનું નક્કી કરે અગર

કરવામાં આવે તો તેમાં તમોએ તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું હોઈને તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા પણ સદર નક્કી કરવામાં આવે તે એસોસીએશન અગર સોસાયટીના સભ્ય બનતા તમોએ તેના નિતિ-નિયમો અને ઠરાવોનું પાલન કરવાનું ફરજીયાત છે તથા સદર **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર હાઈટ્સ"** ના રોડ-રસ્તાઓ, કોમન સ્પેસ સહીત તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા, ભોગવવા હક્કદાર છો અને રહેશો જે અન્વયે જે તે સમયે સદરહું સ્કીમના વહિવટકર્તાઓ ઠેરવે તે રકમ ભરવા/ ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છો અને રહેશો.

(સી) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીએ નકકી કરેલા ધારાધોરણ મુજબ અને વખતો વખતના યોજનામાં કરવામાં આવતા નીતીનિયમો મુજબ વર્તવાનુ તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

(ડી) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનાર દ્રારા જે રીતે ઈલે. કનેકશન, વોટર લાઈન, ગટર લાઈન, કલર વિગેરે આપવામાં આવેલ છે તેમાં મજકુર યુનીટના બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગો માં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી અગર મજકુર સોસાયટીની મંજુરી લીધા સીવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનુ નામ હંમેશ માટે **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર હાઈટ્સ"** રહેશે અને તેમાં પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહી જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ મંજુરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમાં ફેરફાર કરે કરાવશે તો તે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાંધકામના સુધારાઓ જો મંજુર થઈ શકે તેવા હશે તો તે પેટે દંડની રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(ઈ) વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટમાં જો વેચાણ લેનારે કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવાનું નથી અને જો મંજુરી વિનાનું વધારાનું બાંધકામ કરશે તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર બીનકાયદેસરનું કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ લેનારનાં ખર્ચે અને જોખમે તોડી

પાડવામાં આવશે અને તેવા બીનકાયદેસરનાં બાંધકામો કરનાર યાને કે આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનાર સામે લીગલ કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એફ) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં પરિશિષ્ટ-૩ મુજબની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ મુકવામાં આવેલ છે તેની વેચાણ લેનારને જાણ છે તેમજ વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(જી) મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ ન થાય તેમજ તમામ યુનીટોનાં દસ્તાવેજો ન થાય ત્યાં સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે સંભાળશે અને ત્યારબાદ મજકુર સોસાયટીને સોંપશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(એચ) વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે વરાડે પડતાં ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર રૂપાંતર કર, વહીવટ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં સમારકામ, સુધારા-વધારાનાં ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચ ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે અને તે મુજબ કોમન મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે અગર વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાની છે તેમજ જયાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે ડિપોઝીટની રકમ જમા આપેલ છે તેવી ડિપોઝીટની રકમ જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાનાં રહેશે તેમજ માસીક કોમન મેન્ટેનન્સની રકમો ફરજીયાત રીતે સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે તેમજ તેવા ખર્ચામાં ભવિષ્યમાં જે પણ વધારો-ઘટાડો થાય તે અંગે વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર લેવાની નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(આઈ) ઉપર પેરામાં જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહીં તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારનાં ખર્ચ અને જોખમે જે તે સરકારી અર્ધ સરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો ૧૨ ટકા ના વાર્ષિક વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેનાં ખર્ચ તથા નુકશાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતાં પણ જો તેવી રકમો ચુકવવાની જવાબદારીમાં વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અંગે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી બોર્ડ ઓફ નોમીનીઝ, જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર સહકારી મંડળીઓ, રેરા કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરૂરી દાદ માંગી તેવી રકમ વસુલ કરી શકશે.

(જે) મજકુર યુનીટના વેચાણ લેનાર આ દસ્તાવેજથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી મજકુર યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે મજકુર યુનીટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફટનો યોગ્ય ઉમરના અને જાણકાર વ્યકિત સિવાયનાઓના અણઆવડતભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સંભવ છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે તેમજ મજકુર યોજનાની તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર-ઉપયોગ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સંયુકત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(કે) મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન ના થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે, તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર રહેણાંક સીવાયનો કોઈ ઉપયોગ કરે અને તેને કારણે મજકુર સોસાયટી કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતનાં ખર્ચ કે નુકશાનમાં ઊતરવું પડે તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એલ) મજકુર યુનીટનો વેચાણ લેનારે જાતે તેમજ પોતાના ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે એટલે કે બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ અગર તેનાં કુટુંબનાં સભ્યોએ ગંદકી કરવાની નથી.

(એમ) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગેનો કોઈપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન લીફ્ટ, રસ્તા, સીડી, ફોયર, માર્જીન ઉપર કે અન્ય કોઈપણ યુનીટ પાસે કે કોઈને પણ નડે કે નુકશાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તે મુજબનો કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન કે ચીજવસ્તુઓ કયારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈ પણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે પણ લાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનારની લેખીત મંજુરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

(એન) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ અન્ય કોઈપણ યુનીટ સાથે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીની લેખીત પરવાનગી લીધા વગર કોઈપણ સંજોગોમાં એકત્રીત કરવા-કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ યુનીટનું બે કે તેથી વધુ યુનીટમાં વિભાજન કરવા-કરાવવાનું નથી કે તેવા યુનીટોનું વેચાણ કરવા-કરાવવાનું નથી.

(ઓ) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ સીવાયની સદરહું મજકુર યોજનાની કોઈપણ મીલકત એટલે કે કોઈપણ યુનીટ એકતરફવાળા વેચાણ

આપનાર પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યકિતને તેમજ કોઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લેવડાવવાની નથી.

(પી) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ કે કોઈપણ વ્યકિતને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની લેખીત મંજુરી લીધા સીવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવું સુચીત વેચાણ કરતાં અગાઉ એકતરફવાળાએ કે સુચીત વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમાં અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનિટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નકકી કરેલી રકમ ફરજીયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

(૫) મજકુર યુનીટ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણ લેનાર પોતાના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે અને મજકુર યુનીટ વેચાણ લેનારનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવવા સારૂ જયાં જયાં અને જયારે જયારે જે જે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરેની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અને ત્યારે ત્યારે તે તે સહીઓ કબુલાતો ચીજો વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર તથા તેનાં ભાગીદારો વિગેરે તમામ બંધાયેલા છે અને રહેશે અને તે અંગેનો જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૬) મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફકત સ્ટ્રકચરર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જ્યાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની

ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૭) જો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધીકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૮) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૯) વધુમાં સદરહું **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર હાઈટ્સ"** નામની યોજનાનું વપરાશનું પરમીશન (બી.યુ) આવી ગયા પછી સદરહું જમીન ઉપર આવેલ ટેરેસ તેમજ તમામ કોમન સુવીધાઓમાં અમો વેચાણ આપનારનો કોઈ હકક, હિસ્સો રહેશે નહીં અને એફએસઆઈ માં વધારો થાય તો તેમાં પણ અમો વેચાણ આપનારનો કોઈ હકક હિસ્સો રહેશે નહીં આથી **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર હાઈટ્સ"** નામની યોજનાના તમામ સભ્યોનો હકક રહેશે.

(૧૦) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ આપનારે ભોગવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

<u>મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર : **૧૨૭/3** (જુના સર્વે નં.૧૨૭) ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબની હે.આરે.ચો.મી. **૧-૮૦-૫૯** ને આકાર રૂા.**૧૫=૬૩** પૈસાવાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : **૧** (નિકોલ-રખિયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકીની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. પૈકીની **૧૩૪૪૦.૫૦** ચો.મી. પૈકીની આશરે ૬૪૦૫ ચો.મી. (સબ પ્લોટ નંબર : ૧+૨/૨+3+ઈન્ટરનલ રોડ) રહેણાંક/વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન તથા તેનાં ખુંટ ચારની વિગત.

પૂર્વ : રે.સર્વે નં.૧૨૬ વાળી જમીન

પશ્ચિમ : ફા.પ્લોટ નં.૨/૨ તથા ૨/૧ વાળી જમીન

ઉત્તર : ઈ.ડબલ્યુ.એસ.કવાટર્સ

દક્ષિણ : ૧૦૦ ફુટનો રસ્તો

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

<u>મજકુર મીલકતનું વર્ણન</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર : **૧૨૭/3** (જુના સર્વે નં.૧૨૭) ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબની હે.આરે.ચો.મી. **૧-૮૦-૫૯** ને આકાર રૂા.**૧૫=૬૩** પૈસાવાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : **૧** (નિકોલ-રખિયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકીની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. પૈકીની **૧૩૪૪૦.૫૦** ચો.મી. પૈકીની આશરે ૬૪૦૫ ચો.મી. (સબ પ્લોટ નંબર : ૧+૨/૨+3+ઈન્ટરનલ રોડ) રહેણાંક/વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર હાઈટ્સ"** નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર રહેણાંક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત :-

બ્લોક નંબર :

ફલેટ નંબર :

માળ :

જમીનનો વ.વ. હિસ્સો	:	.... ચો.મી.
કારપેટ ક્ષેત્રફળ	:	.... ચો.મી.
બાલ્કની એરીયા	:	.... ચો.મી.
વરંડા એરીયા	:	.............ચો.મી.
કુલ ક્ષેત્રફળ	:	.... ચો.મી.

:: ખુંટચારની વિગત ::

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશિષ્ટ-૩

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

- આકર્ષક ગેટ તથા સીકયુરીટી કેબીન
- ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા
- સ્ટ્રીટ લાઈટ
- દરેક બ્લોક માં લીફ્ટ
- સી.સી.ટી.વી.કેમેરા

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધ બુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે. આજરોજ તા. મી માહે સને ૨૦૨૧ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે .... મતુ, અત્રે ....શાખ.

એકતરફવાળા/વેચાણ આપનાર :- **સાક્ષી :-**

સેતુ ડેવલોપર્સએ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ પર્સન

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

(અતુલભાઈ કાળુભાઈ માંગરોળીયા)

(૨)..............................

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૧૨૭/૩ (જુના સર્વે નં.૧૨૭) ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૮૦-૫૯ ને આકાર રૂા.૧૫=૬૩ પૈસાવાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧ (નિકોલ-રખિયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકીની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. પૈકીની ૧૩૪૪૦.૫૦ ચો.મી.પૈકી ૫૪૯૯.૫૦ ચો.મી. (સબ પ્લોટ નંબર : ૧+૨/૨+૩+ઈન્ટરનલ રોડ) રહેણાંક/વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર આવેલ **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર સ્કાય"** નામની યોજનામાંના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બ્લોક નં. ...... ના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : .... ની બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.................../- અંકે રૂપિયા .... પુરાનો.

RERA REG. NO. PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABADCITY/AUDA/RAA04669/110119

એક તરફવાળા	:-	**સેતુ ડેવલોપર્સ** એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વેચાણ આપનાર		જેમનો પાન નંબર : **ACOFS 6018 G** જેમની ઓફીસ :- પુષ્કર હાઈટ્સ, કે.પી. હાઈટ્સની બાજુમાં, મનમોહન ચોકડી, વિરાટનગર ૧૦૦ ફુટ રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ મુકામે આવેલ પેઢીના ઓથોરાઈઝડ પર્સન **અતુલભાઈ કાળુભાઈ માંગરોળીયા**

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" "એકતરફવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" યાને કે "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર સેતુ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એસાઈની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર	જેમનો પાન નં. **............** ઉંમર : પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ...., રહેવાસી : ....ના.

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" "બીજીતરફવાળા" અથવા "વેચાણ લેનાર" યાને કે "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા એલોટીનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો તમામ રીતે સમાવેશ થાય છે."

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૧૨૭/૩ (જુના સર્વે નં.૧૨૭) ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૮૦-૫૯ ને આકાર રૂા.૧૫=૬૩ પૈસાવાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧ (નિકોલ-રખિયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકીની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. પૈકીની ૧૩૪૪૦.૫૦ ચો.મી. પૈકી ૫૪૯૯.૫૦ ચો.મી. (સબ પ્લોટ નંબર : ૧+૨/૨+૩+ઈન્ટરનલ રોડ) રહેણાંક/વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર

સઘળી જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર સઘળી જમીન મોજે નિકોલની સીમના સર્વે નં. ૧૨૭ વાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (નિકોલ-રખીયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧ ની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની મંજુરી અર્થે જીલ્લા કલેકટરશ્રીને અરજી કરતા જીલ્લા કલેકટરની કચેરી, સુભાષબ્રીજ સર્કલ, આશ્રમ રોડ, અમદાવાદના તા.૦૪-૦૬-૨૦૧૩ ના રોજના હુકમ નંબર : ઈએસટી/એન.એ./ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસઆર-૧૩૯/૨૦૧૩ તથા તા.૨૩-૦૮-૨૦૧૩ ના રોજના હુકમ નંબર : ઈએસટી/એન.એ./ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસઆર-૧૩૮/૨૦૧૩ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરફાર કરી આપવામાં આવેલ ત્યારબાદ તા.૧૫-૦૯-૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નંબર : સીબી/લેન્ડ-૨/એન.એ./એસ.આર-૮૫૭/૨૦૧૮ થી મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટે ૨૫૦૦ ચો.મી. જમીન બીનખેતીમાં ફેરફાર કરી આપવામાં આવેલ.

(સી) મજકુર સઘળી સર્વે નં. ૧૨૭ વાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (નિકોલ-રખીયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧ પૈકીની ૧૩૪૪૦.૫૦ ચો.મી. જમીન સુસ્મિતભાઈ સવજીભાઈ રોકડ તથા ચુનીલાલ ગોરધનભાઈ પાનસુરીયા તથા ચતુરભાઈ રામજીભાઈ પટેલ તથા સંજયભાઈ હિંમતભાઈ ચોડવડીયાનાઓની પ્રત્યક્ષ માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ અને ત્યારબાદ સદર જમીન ડેવલપમેન્ટ કરવાનું તમામ ભાગીદારો વચ્ચે નકકી થતા સદર જમીનમાં સેતુ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી બનાવવામાં આવેલ અને તે અંગેનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ તૈયાર કરી તે ભાગીદારી દસ્તાવેજ તારીખ : ૧૫-૦૭-૨૦૧૪ ના રોજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૮૮૮૧ થી નોંધવામાં આવેલ તે ભાગીદારી દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર સેતુ ડેવલોપર્સએ નામની ભાગીદારી પેઢી માલીક કબજેદાર અને મુખત્યાર આવેલ અને બનેલ જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૧૦૦૪૪ થી તા.૧૬-૦૭-૨૦૧૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(ડી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર સ્કાય"** નામની રહેણાંક હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ દ્વારા સદરહુ યોજનાના બ્લોક નંબરના રહેણાંકના નકશા તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ મંજુર કરેલ છે (જેને હવે પછી "મંજુર થયેલ પ્લાન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંકનુ બાંધકામ કરવા સારૂની બ્લોક - એ૧+બી૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8724/220617/A8703/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - સી૧+ડી૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8725/220617/A8706/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - ઈ૧+એફ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8726/220617/A8707/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - જી૧+એચ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8727/220617/A8708/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક નં. આઈ૧+જે૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8728/220617/A8709/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - કે૧+એલ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8730/220617/A8710/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ બ્લોક - એમ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8731/220617/A8711/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - એન (સોસાયટી ઓફીસ) ની રજાચિઠ્ઠી નં.8732/220617/A8712/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - ઓ (સોસાયટી ઓફીસ) ની રજાચિઠ્ઠી નં.8733/220617/A8713/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન તા. ૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ રીવાઈઝ કરવામાં આવ્યા તે મુજબ બ્લોક - આઈ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.01531/100119/A1545/R0/M1 થી તા.૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ તથા બ્લોક - જે૧+કે૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.01518/100119/A1547/R0/M1 થી તા.૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ તથા બ્લોક - એલ૧+એમ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.01517/100119/A1549/R0/M1 થી તા.૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ તથા બ્લોક - ઓ૧ (સોસાયટી ઓફિસ) ની રજાચિઠ્ઠી નં.01515/100119/A1551/R0/M1 થી તા.૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી "રજાચિઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે).(જેને હવે પછી "રજાચિઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે)

(ઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્રારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક -PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABADCITY/AUDA/RAA04669/110119 તા.૧૧-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજનો છે.

(એફ) એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચિઠ્ઠીને આધીન મજકુર સઘળી જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર હાઈટ્સ"** નામની યોજનાના બ્લોક- આઈ૧ તથા જે૧+કે૧ તથા એલ૧+એમ૧ તથા ઓ (સોસાયટી ઓફીસ) ઉપર રહેણાંક યોજના મુકવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનો સમાવેશ મજકુર બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર જમીન માં થાય છે તે બ્લોક- .... ના ....માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ....ની .... ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. વોશ એરીયા સહિતની મિલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યુનીટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. જમીનના હકકો સહીત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

- મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે "મજકુર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-ર માં દર્શાવેલ છે.
- મજકુર યુનીટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કારપેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, ઓપન માર્જીન એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કારપેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(જી) મજકુર મિલકત ઉપર કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો કે ગ્રામ પંચાયત કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમાં નથી જેની સંપૂર્ણ ખાત્રી અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ.

(એચ) મજકુર મીલકતમાં એકતરફવાળા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વિગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે પોશાતો નથી તેમજ મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી એકતરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલો નથી તેમજ મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મીલકતના તમામ પ્રકારના રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ, કારપેટ અને અન્ય એરીયાનું, જમીનનું ક્ષેત્રફળ, બાંધકામની ગુણવત્તા, ફીટીંગ્સ, ફિકચર્સ કોમન સુવિધાઓની યોગ્યતા, વપરાશી

એસેસરીઝ અને તેમની ક્ષમતાઓ સહિત વેચાણ લેનારે ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનારને સંતોષ છે અને થયેલ છે અને તે મજકુર મીલકત તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાને અમો વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા સેતુ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તા......-.....-૨૦...... ના રોજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. .... થી રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરેલ અને તે બાનાખતમાં નકકી કરેલ કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા..................../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં કુલ અભરામ ન દાવે વેચાણ આપી મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(આઈ) મજકુર મીલકતના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એકબીજાને લખી આપે છે કે,

(૧) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત પૈકી

- મજકુર યુનીટના .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ .... ચો.મી. વોશ એરીયા તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મજકુર યુનિટની કિંમતમાં આવરી લેવામાં આવેલ છે જેની અલગથી કિંમત ગણવાની રહેશે નહી.

કુલ રૂા.................../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે અને તે મુજબનો મજકુર મીલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોંચ લખી આપે છે અને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજમાં જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે અને તમામ ચેકો સ્વીકારાઈ ગયા બાદ જ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામાં આવેલ ચેકો સ્વીકારાય નહીં તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મીલકત અંગે કોઈપણ જાતના વ્યવહારો જેવા કે

ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહી અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ રોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

- : અવેજ ચૂકવ્યાની વિગત : -

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનુ નામ	શાખા

....

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

વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યકિતના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહીં. પરંતુ તે અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુ જ નહી પંરતુ તેવી તમામ રકમો અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી-નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદાર રહીશું નહીં.

(૨) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતના આજદિન સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ચુકવેલ હોઈ તેવી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહીં.

(3) આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરે આપે યા વેચાણ લેનારનુ દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે મજકુર મીલકતમાંથી નવેનીધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ

વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે વધુમાં વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલીકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે હરકત કે અટકાયત કરશે કરાવશે નહી અને જો કરે કરાવે અને તેથી કરીને વેચાણ લેનારને જે કાંઈ નુકશાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર ચુકવવા આથી બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૪) વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે આથી વધુમાં બાહેંધરી આપી જાહેર કરે છે કે,

(એ) મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે આજદિન સુધીના વેચાણ આપનારે ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોકત તમામ વેરાઓ તેમજ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના એમીનીટી ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ જાતના કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે તેમજ આજરોજ પછીના સમય માટે મજકુર મીલકતનો યોગ્ય વિમો લેવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(બી) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર સ્કાય"** માંના તમામ સબ-મિલકત ધારકોએ સંયુક્ત રીતે ભેગા મળીને જે એસોસીએશન કે રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી બનાવવાનું નક્કી કરે અગર કરવામાં આવે તો તેમાં તમોએ તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું હોઈને તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા પણ સદર નક્કી કરવામાં આવે તે એસોસીએશન અગર સોસાયટીના સભ્ય બનતા તમોએ તેના નિતિ-નિયમો અને ઠરાવોનું પાલન કરવાનું ફરજીયાત છે તથા સદર **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર સ્કાય"** ના રોડ-રસ્તાઓ, કોમન સ્પેસ સહીત તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા, ભોગવવા હક્કદાર છો અને રહેશો જે અન્વયે જે તે સમયે સદરહું સ્કીમના વહિવટકર્તાઓ ઠેરવે તે રકમ ભરવા/ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છો અને રહેશો.

(સી) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીએ નકકી કરેલા ધારાધોરણ મુજબ અને વખતો વખતના યોજનામાં કરવામાં આવતા નીતીનિયમો મુજબ વર્તવાનુ તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

(ડી) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનાર દ્વારા જે રીતે ઈલે. કનેકશન, વોટર લાઈન, ગટર લાઈન, કલર વિગેરે આપવામાં આવેલ છે તેમાં મજકુર યુનીટના બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગો માં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી અગર મજકુર સોસાયટીની મંજુરી લીધા સીવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનુ નામ હંમેશ માટે **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર સ્કાય"** રહેશે અને તેમાં પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહી જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ મંજુરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમાં ફેરફાર કરે કરાવશે તો તે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાંધકામના સુધારાઓ જો મંજુર થઈ શકે તેવા હશે તો તે પેટે દંડની રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(ઈ) વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટમાં જો વેચાણ લેનારે કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવાનું નથી અને જો મંજુરી વિનાનું વધારાનું બાંધકામ કરશે તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર બીનકાયદેસરનું કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ લેનારનાં ખર્ચે અને જોખમે તોડી પાડવામાં આવશે અને તેવા બીનકાયદેસરનાં બાંધકામો કરનાર યાને કે આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનાર સામે લીગલ કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એફ) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં પરિશિષ્ટ-૩ મુજબની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ મુકવામાં આવેલ છે તેની વેચાણ લેનારને જાણ છે તેમજ વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(જી) મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ ન થાય તેમજ તમામ યુનીટોનાં દસ્તાવેજો ન થાય ત્યાં સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે

સંભાળશે અને ત્યારબાદ મજકુર સોસાયટીને સોંપશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(એચ) વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે વરાડે પડતાં ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર રૂપાંતર કર, વહીવટ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં સમારકામ, સુધારા-વધારાનાં ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચ ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે અને તે મુજબ કોમન મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે અગર વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાની છે તેમજ જયાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે ડિપોઝીટની રકમ જમા આપેલ છે તેવી ડિપોઝીટની રકમ જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાનાં રહેશે તેમજ માસીક કોમન મેન્ટેનન્સની રકમો ફરજીયાત રીતે સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે તેમજ તેવા ખર્ચામાં ભવિષ્યમાં જે પણ વધારો-ઘટાડો થાય તે અંગે વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર લેવાની નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(આઈ) ઉપર પેરામાં જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહીં તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારનાં ખર્ચ અને જોખમે જે તે સરકારી અર્ધ સરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો ૧૨ ટકા ના વાર્ષિક વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેનાં ખર્ચ તથા નુકશાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતાં પણ જો તેવી રકમો ચુકવવાની

જવાબદારીમાં વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અંગે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી બોર્ડ ઓફ નોમીનીઝ, જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર સહકારી મંડળીઓ, રેરા કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરૂરી દાદ માંગી તેવી રકમ વસુલ કરી શકશે.

(જે) મજકુર યુનીટના વેચાણ લેનાર આ દસ્તાવેજથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી મજકુર યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે મજકુર યુનીટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફ્ટનો યોગ્ય ઉમરના અને જાણકાર વ્યકિત સિવાયનાઓના અણઆવડતભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સંભવ છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે તેમજ મજકુર યોજનાની તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર-ઉપયોગ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સંયુકત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(કે) મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન ના થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે, તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર રહેણાંક સીવાયનો કોઈ ઉપયોગ કરે અને તેને કારણે મજકુર સોસાયટી કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતનાં ખર્ચ કે નુકશાનમાં ઊતરવું પડે તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એલ) મજકુર યુનીટનો વેચાણ લેનારે જાતે તેમજ પોતાના ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે એટલે કે બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ અગર તેનાં કુટુંબનાં સભ્યોએ ગંદકી કરવાની નથી.

(એમ) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગેનો કોઈપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન લીફ્ટ, રસ્તા, સીડી, ફોયર, માર્જીન ઉપર કે અન્ય કોઈપણ યુનીટ પાસે કે કોઈને પણ નડે કે નુકશાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તે મુજબનો કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન કે ચીજવસ્તુઓ કયારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈ પણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે પણ લાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનારની લેખીત મંજુરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

(એન) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ અન્ય કોઈપણ યુનીટ સાથે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીની લેખીત પરવાનગી લીધા વગર કોઈપણ સંજોગોમાં એકત્રીત કરવા-કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ યુનીટનું બે કે તેથી વધુ યુનીટમાં વિભાજન કરવા-કરાવવાનું નથી કે તેવા યુનીટોનું વેચાણ કરવા-કરાવવાનું નથી.

(ઓ) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ સીવાયની સદરહું મજકુર યોજનાની કોઈપણ મીલકત એટલે કે કોઈપણ યુનીટ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યકિતને તેમજ કોઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લેવડાવવાની નથી.

(પી) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ કે કોઈપણ વ્યકિતને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની લેખીત મંજુરી લીધા સીવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની

નથી તેમજ તેવું સુચીત વેચાણ કરતાં અગાઉ એકતરફવાળાએ કે સુચીત વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમાં અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનિટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નકકી કરેલી રકમ ફરજીયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

(૫) મજકુર યુનીટ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણ લેનાર પોતાના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે અને મજકુર યુનીટ વેચાણ લેનારનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવવા સારૂ જયાં જયાં અને જયારે જયારે જે જે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરેની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અને ત્યારે ત્યારે તે તે સહીઓ કબુલાતો ચીજો વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર તથા તેનાં ભાગીદારો વિગેરે તમામ બંધાયેલા છે અને રહેશે અને તે અંગેનો જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૬) મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફકત સ્ટ્રકચરર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જ્યાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૭) જો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ

ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધીકારી દ્રારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૮) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૯) વધુમાં સદરહું **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર સ્કાય"** નામની યોજનાનું વપરાશનું પરમીશન (બી.યુ) આવી ગયા પછી સદરહું જમીન ઉપર આવેલ તમામ કોમન સુવીધાઓમાં અમો વેચાણ આપનારનો કોઈ હકક, હિસ્સો રહેશે નહીં અને ભવિષ્યમાં એફએસઆઈ માં વધારો થાય તો તેમાં પણ અમો વેચાણ આપનારનો કોઈ હકક હિસ્સો રહેશે નહીં અને **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર સ્કાય"** નામની યોજનાના તમામ સભ્યોનો સંયુકત હકક રહેશે.

(૧૦) મજકુર મીલકત અંગેનો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારે કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ બાનાખતમાં જણાવેલ બાંધકામની ગુણવત્તા અંગેની શરતો અને મજકુર મિલકતના ટાઈટલ્સ બાબતનો અમો લખીઆપનાર રેરા અધિનિયમમાં જણાવેલ સમય મુજબ માન્ય અને ગ્રાહ રાખીએ છીએ.

(૧૧) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ આપનારે ભોગવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર : **૧૨૭/3** (જુના સર્વે

નં.૧૨૭) ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબની હે.આરે.ચો.મી. **૧-૮૦-૫૯** ને આકાર રૂા.**૧૫=૬૩** પૈસાવાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : **૧** (નિકોલ-રખિયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકીની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. પૈકીની **૧૩૪૪૦.૫૦** ચો.મી. પૈકી ૫૪૯૯.૫૦ ચો.મી. (સબ પ્લોટ નંબર : ૧+૨/૨+૩+ઈન્ટરનલ રોડ) રહેણાંક/વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન તથા તેનાં ખુંટ ચારની વિગત.

પૂર્વ : રે.સર્વે નં.૧૨૬ વાળી જમીન

પશ્ચિમ : ફા.પ્લોટ નં.૨/૨ તથા ૨/૧ વાળી જમીન

ઉત્તર : ઈ.ડબલ્યુ.એસ.કવાટર્સ

દક્ષિણ : ૧૦૦ ફુટનો રસ્તો

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

<u>મજકુર મીલકતનું વર્ણન</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર : **૧૨૭/૩** (જુના સર્વે નં.૧૨૭) ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબની હે.આરે.ચો.મી. **૧-૮૦-૫૯** ને આકાર રૂા.**૧૫=૬૩** પૈસાવાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : **૧** (નિકોલ-રખિયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકીની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. પૈકીની **૧૩૪૪૦.૫૦** ચો.મી. પૈકી ૫૪૯૯.૫૦ ચો.મી. (સબ પ્લોટ નંબર : ૧+૨/૨+૩+ઈન્ટરનલ રોડ) રહેણાંક/વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર"** પૈકી **"પુષ્કર સ્કાય"** નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર રહેણાંક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત :-

બ્લોક નંબર	:	
ફલેટ નંબર	:	
માળ	:	
જમીનનો વ.વ. હિસ્સો	:	.... ચો.મી.
કારપેટ ક્ષેત્રફળ	:	.... ચો.મી.
બાલ્કની એરીયા	:	.... ચો.મી.
વોશ એરીયા	:	.... ચો.મી.
કુલ ક્ષેત્રફળ	:	.... ચો.મી.

:: ખુંટચારની વિગત ::

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશિષ્ટ-૩

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

- આકર્ષક ગેટ તથા સીકયુરીટી કેબીન
- ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા
- સ્ટ્રીટ લાઈટ
- દરેક બ્લોક માં લીફ્ટ
- સી.સી.ટી.વી.કેમેરા

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધ બુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા. મી માહે સને ૨૦૨૧ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે .... મતુ, અત્રે ....શાખ.

એકતરફવાળા/વેચાણ આપનાર :-	**સાક્ષી :-**
સેતુ ડેવલોપર્સએ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ પર્સન	
....	(૧).............................
(અતુલભાઈ કાળુભાઈ માંગરોળીયા)	
	(૨).............................

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૧૨૭/3 (જુના સર્વે નં.૧૨૭) ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૮૦-૫૯ ને આકાર રૂા.૧૫=૬૩ પૈસાવાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧ (નિકોલ-રખિયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકીની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. પૈકીની ૧૩૪૪૦.૫૦ ચો.મી.પૈકીની આશરે ૧૫૩૬ ચો.મી. (સબ પ્લોટ નંબર : ૧+૨/૨+૩+ઈન્ટરનલ રોડ) રહેણાંક/વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર આવેલ **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર" પૈકી "પુષ્કર સ્કવેર"** નામની યોજનામાંના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બ્લોક નં. ...... ના .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર : .... ની બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા..................../- અંકે રૂપિયા .... પુરાનો.

RERA REG. NO. PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABADCITY/AUDA/RAA04669/110119

એક તરફવાળા	:-	**સેતુ ડેવલોપર્સ** એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વેચાણ આપનાર		જેમનો પાન નંબર : **ACOFS 6018 G** જેની ઓફીસ :- "પુષ્કર સ્કવેર", કે.પી. હાઈટ્સની બાજુમાં, મનમોહન ચોકડી, વિરાટનગર ૧૦૦ ફુટ રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ મુકામે આવેલ પેઢીના ઓથોરાઈઝડ પર્સન **અતુલભાઈ કાળુભાઈ માંગરોળીયા**

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" "એકતરફવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" યાને કે "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર સેતુ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એસાઈની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર	જેમનો પાન નં. **............** ઉંમર : પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ...., રહેવાસી : ....ના.

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" "બીજીતરફવાળા" અથવા "વેચાણ લેનાર" યાને કે "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા એલોટીનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો તમામ રીતે સમાવેશ થાય છે."

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૧૨૭/૩ (જુના સર્વે નં.૧૨૭) ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૮૦-૫૯ ને આકાર રૂા.૧૫=૬૩ પૈસાવાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧ (નિકોલ-રખિયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકીની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. પૈકીની ૧૩૪૪૦.૫૦ ચો.મી. પૈકીની આશરે ૧૫૩૬ ચો.મી. (સબ પ્લોટ નંબર : ૧+૨/૨+૩+ઈન્ટરનલ રોડ) રહેણાંક/વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર

સઘળી જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર સઘળી જમીન મોજે નિકોલની સીમના સર્વે નં. ૧૨૭ વાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (નિકોલ-રખીયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧ ની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની મંજુરી અર્થે જીલ્લા કલેકટરશ્રીને અરજી કરતા જીલ્લા કલેકટરની કચેરી, સુભાષબ્રીજ સર્કલ, આશ્રમ રોડ, અમદાવાદના તા.૦૪-૦૬-૨૦૧૩ ના રોજના હુકમ નંબર : ઈએસટી/એન.એ./ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસઆર-૧૩૯/૨૦૧૩ તથા તા.૨૩-૦૮-૨૦૧૩ ના રોજના હુકમ નંબર : ઈએસટી/એન.એ./ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસઆર-૧૩૮/૨૦૧૩ થી રહેણાંક/વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરફાર કરી આપવામાં આવેલ ત્યારબાદ તા.૧૫-૦૯-૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નંબર : સીબી/લેન્ડ-૨/એન.એ./એસ.આર-૮૫૭/૨૦૧૮ થી મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટે ૨૫૦૦ ચો.મી. જમીન બીનખેતીમાં ફેરફાર કરી આપવામાં આવેલ ત્યારબાદ તા.૧૫-૦૯-૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નંબર : સીબી/લેન્ડ-૨/એન.એ./એસ.આર-૮૫૭/૨૦૧૮ થી મલ્ટીપર્પઝના હેતુ માટે ૨૫૦૦ ચો.મી. જમીન બીનખેતીમાં ફેરફાર કરી આપવામાં આવેલ.

(સી) મજકુર સઘળી સર્વે નં. ૧૨૭ વાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (નિકોલ-રખીયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧ પૈકીની ૧૩૪૪૦.૫૦ ચો.મી. જમીન સુસ્મિતભાઈ સવજીભાઈ રોકડ તથા ચુનીલાલ ગોરધનભાઈ પાનસુરીયા તથા ચતુરભાઈ રામજીભાઈ પટેલ તથા સંજયભાઈ હિંમતભાઈ ચોડવડીયાનાઓની પ્રત્યક્ષ માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ અને ત્યારબાદ સદર જમીન ડેવલપમેન્ટ કરવાનું તમામ ભાગીદારો વચ્ચે નકકી થતા સદર જમીનમાં સેતુ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી બનાવવામાં આવેલ અને તે અંગેનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ તૈયાર કરી તે ભાગીદારી દસ્તાવેજ તારીખ : ૧૫-૦૭-૨૦૧૪ ના રોજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૮૮૮૧ થી નોંધવામાં આવેલ તે ભાગીદારી દસ્તાવેજને આધીન સદર જમીનના અમો વેચાણ આપનાર સેતુ ડેવલોપર્સએ નામની ભાગીદારી પેઢી માલીક કબજેદાર અને મુખત્યાર આવેલ અને બનેલ જે

બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામના નમુના નંબર ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૧૦૦૪૪ થી તા.૧૬-૦૭-૨૦૧૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(ડી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર" પૈકી "પુષ્કર સ્કવેર"** નામની રહેણાંક હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ દ્રારા સદરહુ યોજનાના બ્લોક નંબરના રહેણાંકના નકશા તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ મંજુર કરેલ છે (જેને હવે પછી "મંજુર થયેલ પ્લાન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંકનુ બાંધકામ કરવા સારૂની બ્લોક - એ૧+બી૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8724/220617/A8703/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - સી૧+ડી૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8725/220617/A8706/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - ઈ૧+એફ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8726/220617/A8707/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - જી૧+એચ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8727/220617/A8708/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક નં. આઈ૧+જે૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8728/220617/A8709/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - કે૧+એલ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8730/220617/A8710/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ બ્લોક - એમ૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.8731/220617/A8711/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - એન (સોસાયટી ઓફીસ) ની રજાચિઠ્ઠી નં.8732/220617/A8712/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ તથા બ્લોક - ઓ (સોસાયટી ઓફીસ) ની રજાચિઠ્ઠી નં.8733/220617/A8713/R0/M1 થી તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન તા. ૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ રીવાઈઝ કરવામાં આવ્યા તે મુજબ બ્લોક - એન૧ ની રજાચિઠ્ઠી નં.01516/100119/A1550/R0/M1 થી તા.૦૫-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી "રજાચિઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). (જેને હવે પછી "રજાચિઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે)

(ઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્રારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ)

મુજબ મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક -PR/GJ/AHMEDABAD/ AHMEDABADCITY/AUDA/RAA04669/110119 તા.૧૧-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજનો છે.

(એફ) એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચિઠ્ઠીને આધીન મજકુર સઘળી જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર" પૈકી "પુષ્કર સ્કવેર"** નામની યોજનાના બ્લોક- એન૧ ઉપર વાણિજય યોજના મુકવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનો સમાવેશ મજકુર બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનુ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર જમીન માં થાય છે તે બ્લોક-....... ના ....માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર : ....ની .... ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યુનીટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... ચો.મી. જમીનના હકકો સહીત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે "મજકુર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે.
- મજકુર યુનીટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કારપેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, ઓપન માર્જીન એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કારપેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(જી) મજકુર મિલકત ઉપર કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો કે ગ્રામ પંચાયત કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમાં નથી જેની સંપૂર્ણ ખાત્રી અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ.

(એચ) મજકુર મીલકતમાં એકતરફવાળા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વિગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે પોશાતો નથી તેમજ મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી એકતરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલો નથી તેમજ મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મીલકતના તમામ પ્રકારના રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ, કારપેટ અને અન્ય એરીયાનું, જમીનનું ક્ષેત્રફળ, બાંધકામની ગુણવત્તા, ફીટીંગ્સ, ફિકચર્સ કોમન સુવિધાઓની યોગ્યતા, વપરાશી એસેસરીઝ અને તેમની ક્ષમતાઓ સહિત વેચાણ લેનારે ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનારને સંતોષ છે અને થયેલ છે અને તે મજકુર મીલકત તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાને અમો વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા સેતુ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તા......-.....-૨૦...... ના રોજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. .... થી રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરેલ અને તે બાનાખતમાં નકકી કરેલ

કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂ..................../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં કુલ અભરામ ન દાવે વેચાણ આપી મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(આઈ) મજકુર મીલકતના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એકબીજાને લખી આપે છે કે,

(૧) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત પૈકી

- મજકુર દુકાન/ઓફીસના .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત મજકુર યુનિટની કિંમતમાં આવરી લેવામાં આવેલ છે જેની અલગથી કિંમત ગણવાની રહેશે નહી.

કુલ રૂ.................../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે અને તે મુજબનો મજકુર મીલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોંચ લખી આપે છે અને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે વેચાણ લેનાર દ્રારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજમાં જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે અને તમામ ચેકો સ્વીકારાઈ ગયા બાદ જ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામાં આવેલ ચેકો સ્વીકારાય નહીં તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર દ્રારા મજકુર મીલકત અંગે કોઈપણ જાતના વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહી અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ રોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

- : અવેજ ચૂકવ્યાની વિગત : -

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનુ નામ	શાખા

....

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

વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યકિતના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહીં. પરંતુ તે અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુ જ નહી પંરતુ તેવી તમામ રકમો અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી-નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદાર રહીશું નહીં.

(૨) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકતના આજદિન સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ચુકવેલ હોઈ તેવી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહીં.

(3) આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરે આપે યા વેચાણ લેનારનુ દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે મજકુર મીલકતમાંથી નવેનીધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે વધુમાં વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલીકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે હરકત કે અટકાયત કરશે કરાવશે નહી અને જો કરે કરાવે અને તેથી કરીને વેચાણ લેનારને જે કાંઈ નુકશાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર ચુકવવા આથી બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૪) વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે આથી વધુમાં બાહેંધરી આપી જાહેર કરે છે કે,

(એ) મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે આજદિન સુધીના વેચાણ આપનારે ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોકત તમામ વેરાઓ તેમજ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના એમીનીટી ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ જાતના કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે તેમજ આજરોજ પછીના સમય માટે મજકુર મીલકતનો યોગ્ય વિમો લેવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(બી) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર" પૈકી "પુષ્કર સ્કવેર"** માંના તમામ સબ-મિલકત ધારકોએ સંયુક્ત રીતે ભેગા મળીને જે એસોસીએશન કે રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી બનાવવાનું નક્કી કરે અગર કરવામાં આવે તો તેમાં તમોએ તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું હોઈને તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા પણ સદર નક્કી કરવામાં આવે તે એસોસીએશન અગર સોસાયટીના સભ્ય બનતા તમોએ તેના નિતિ-નિયમો અને ઠરાવોનું પાલન કરવાનું ફરજીયાત છે તથા સદર **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર" પૈકી "પુષ્કર સ્કવેર"** ના રોડ-રસ્તાઓ, કોમન સ્પેસ સહીત તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા, ભોગવવા હક્કદાર છો અને રહેશો જે અન્વયે જે તે સમયે સદરહું સ્કીમના વહિવટકર્તાઓ ઠેરવે તે રકમ ભરવા/ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છો અને રહેશો.

(સી) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીએ નકકી કરેલા ધારાધોરણ મુજબ અને વખતો વખતના યોજનામાં કરવામાં આવતા નીતીનિયમો મુજબ વર્તવાનુ તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

(ડી) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનાર દ્વારા જે રીતે ઈલે. કનેકશન, વોટર લાઈન, ગટર લાઈન, કલર વિગેરે આપવામાં આવેલ છે તેમાં મજકુર યુનીટના બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગો માં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી અગર મજકુર સોસાયટીની મંજુરી લીધા સીવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનુ નામ હંમેશ માટે **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર**

સ્કવેર" પૈકી "પુષ્કર સ્કવેર" રહેશે અને તેમાં પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહી જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ મંજુરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમાં ફેરફાર કરે કરાવશે તો તે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાંધકામના સુધારાઓ જો મંજુર થઈ શકે તેવા હશે તો તે પેટે દંડની રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(ઈ) વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટમાં જો વેચાણ લેનારે કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવાનું નથી અને જો મંજુરી વિનાનું વધારાનું બાંધકામ કરશે તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર બીનકાયદેસરનું કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ લેનારનાં ખર્ચે અને જોખમે તોડી પાડવામાં આવશે અને તેવા બીનકાયદેસરનાં બાંધકામો કરનાર યાને કે આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનાર સામે લીગલ કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એફ) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં પરિશિષ્ટ-૩ મુજબની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ મુકવામાં આવેલ છે તેની વેચાણ લેનારને જાણ છે તેમજ વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(જી) મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ ન થાય તેમજ તમામ યુનીટોનાં દસ્તાવેજો ન થાય ત્યાં સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે સંભાળશે અને ત્યારબાદ મજકુર સોસાયટીને સોંપશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(એચ) વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે વરાડે પડતાં ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર રૂપાંતર કર, વહીવટ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં સમારકામ, સુધારા-વધારાનાં ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચ ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે અને તે મુજબ કોમન

મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે અગર વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાની છે તેમજ જયાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે ડિપોઝીટની રકમ જમા આપેલ છે તેવી ડિપોઝીટની રકમ જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાનાં રહેશે તેમજ માસીક કોમન મેન્ટેનન્સની રકમો ફરજીયાત રીતે સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે તેમજ તેવા ખર્ચામાં ભવિષ્યમાં જે પણ વધારો-ઘટાડો થાય તે અંગે વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર લેવાની નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(આઈ) ઉપર પેરામાં જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહીં તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારનાં ખર્ચ અને જોખમે જે તે સરકારી અર્ધ સરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો ૧ ૨ ટકા ના વાર્ષિક વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેનાં ખર્ચ તથા નુકશાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતાં પણ જો તેવી રકમો ચુકવવાની જવાબદારીમાં વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અંગે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી બોર્ડ ઓફ નોમીનીઝ, જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર સહકારી મંડળીઓ, રેરા કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરૂરી દાદ માંગી તેવી રકમ વસુલ કરી શકશે.

(જે) મજકુર યુનીટના વેચાણ લેનાર આ દસ્તાવેજથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી મજકુર યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે મજકુર યુનીટને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી, શટર, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બીન આવડત

ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનિટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નો ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે તેમજ મજકુર યોજનાની તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર-ઉપયોગ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સંયુકત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(કે) મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર વાણિજય હેતુ સારૂ કરવાનો છે છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન ના થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે, તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર વાણિજય સીવાયનો કોઈ ઉપયોગ કરે અને તેને કારણે મજકુર સોસાયટી કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતનાં ખર્ચ કે નુકશાનમાં ઊતરવું પડે તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એલ) મજકુર યુનીટનો વેચાણ લેનારે જાતે તેમજ પોતાના ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે એટલે કે બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ અગર તેનાં કુટુંબનાં સભ્યોએ ગંદકી કરવાની નથી.

(એમ) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગેનો કોઈપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન લીફટ, પાર્કિંગ, સીડી, ફોયર, માર્જીન ઉપર કે અન્ય કોઈપણ યુનીટ પાસે કે કોઈને પણ નડે કે નુકશાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તે મુજબનો કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન કે ચીજવસ્તુઓ કયારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈ પણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે પણ લાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનારની લેખીત મંજુરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

(એન) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ અન્ય કોઈપણ યુનીટ સાથે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીની લેખીત પરવાનગી લીધા વગર કોઈપણ સંજોગોમાં એકત્રીત કરવા-કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ યુનીટનું બે કે તેથી વધુ યુનીટમાં વિભાજન કરવા-કરાવવાનું નથી કે તેવા યુનીટોનું વેચાણ કરવા-કરાવવાનું નથી.

(ઓ) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ સીવાયની સદરહું મજકુર યોજનાની કોઈપણ મીલકત એટલે કે કોઈપણ યુનીટ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યકિતને તેમજ કોઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લેવડાવવાની નથી.

(પી) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ કે કોઈપણ વ્યકિતને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની લેખીત મંજુરી લીધા સીવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવું સુચીત વેચાણ કરતાં અગાઉ એકતરફવાળાએ કે સુચીત વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમાં અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનિટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નકકી કરેલી રકમ ફરજીયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

(૫) મજકુર યુનીટ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણ લેનાર પોતાના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે અને મજકુર યુનીટ વેચાણ લેનારનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવવા સારૂ જયાં જયાં અને જયારે જયારે જે જે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરેની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અને ત્યારે ત્યારે તે તે સહીઓ કબુલાતો ચીજો વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર તથા તેનાં ભાગીદારો વિગેરે તમામ બંધાયેલા છે અને રહેશે અને તે અંગેનો જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૬) મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફકત સ્ટ્રકચરર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની જનરલ

સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જ્યાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૭) જો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધીકારી દ્રારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૮) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૯) વધુમાં સદરહું **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર" પૈકી "પુષ્કર સ્કવેર"** નામની યોજનાનું વપરાશનું પરમીશન (બી.યુ) આવી ગયા પછી સદરહું જમીન ઉપર આવેલ તમામ કોમન સુવીધાઓમાં અમો વેચાણ આપનારનો કોઈ હકક, હિસ્સો રહેશે નહીં અને ભવિષ્યમાં એફએસઆઈ માં વધારો થાય તો તેમાં પણ અમો વેચાણ આપનારનો કોઈ હકક હિસ્સો રહેશે

નહીં અને **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર" પૈકી "પુષ્કર સ્કવેર"** નામની યોજનાના તમામ સભ્યોનો સંયુકત હકક રહેશે.

(૧૦) મજકુર મીલકત અંગેનો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારે કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ બાનાખતમાં જણાવેલ બાંધકામની ગુણવત્તા અંગેની શરતો અને મજકુર મિલકતના ટાઈટલ્સ બાબતનો અમો લખીઆપનાર રેરા અધિનિયમમાં જણાવેલ સમય મુજબ માન્ય અને ગ્રાહ્ય રાખીએ છીએ.

(૧૧) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવો સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ આપનારે ભોગવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર : **૧૨૭/૩** (જુના સર્વે નં.૧૨૭) ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબની હે.આરે.ચો.મી. **૧-૮૦-૫૯** ને આકાર રૂા.**૧૫=૬૩** પૈસાવાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : **૧** (નિકોલ-રખિયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકીની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. પૈકીની **૧૩૪૪૦.૫૦** ચો.મી. પૈકીની આશરે ૧૫૩૬ ચો.મી. (સબ પ્લોટ નંબર : ૧+૨/૨+૩+ઈન્ટરનલ રોડ) રહેણાંક/વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન તથા તેનાં ખુંટ ચારની વિગત.

પૂર્વ	:	રે.સર્વે નં.૧૨૬ વાળી જમીન
પશ્ચિમ	:	ફા.પ્લોટ નં.૨/૨ તથા ૨/૧ વાળી જમીન
ઉત્તર	:	ઈ.ડબલ્યુ.એસ.કવાટર્સ
દક્ષિણ	:	૧૦૦ ફુટનો રસ્તો

પરિશિષ્ટ-૨

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે નિકોલ ગામની સીમના સર્વે નંબર : **૧૨૭/૩** (જુના સર્વે નં.૧૨૭) ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબની હે.આરે.ચો.મી. **૧-૮૦-૫૯** ને આકાર રૂા.**૧૫=૬૩** પૈસાવાળી જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર : **૧** (નિકોલ-રખિયાલ) માં સમાવેશ થતાં તે

અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧ પૈકીની ૨૬૮૮૧ ચો.મી. પૈકીની **૧૩૪૪૦.૫૦** ચો.મી. પૈકીની આશરે ૧૫૩૬ ચો.મી. (સબ પ્લોટ નંબર : ૧+૨/ ૨+૩+ઈન્ટરનલ રોડ) રહેણાંક/વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"પુષ્કર હાઈટ્સ" તથા "પુષ્કર સ્કાય" તથા "પુષ્કર સ્કવેર" પૈકી "પુષ્કર સ્કવેર"** નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર વાણિજય યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત :-

બ્લોક નંબર :

દુકાન/ઓફીસ નંબર :

માળ :

જમીનનો વ.વ. હિસ્સો : .... ચો.મી.

કારપેટ ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી.

:: ખુંટચારની વિગત ::

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત.

પરિશિષ્ટ-૩

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

- ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા
- સ્ટ્રીટ લાઈટ
- લીફટ
- સી.સી.ટી.વી.કેમેરા

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધ બુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા.   મી માહે   સને ૨૦૨૧ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે .... મતુ, અત્રે ....શાખ.

એકતરફવાળા/વેચાણ આપનાર :-   **સાક્ષી :-**

સેતુ ડેવલોપર્સએ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ પર્સન

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

(અતુલભાઈ કાળુભાઈ માંગરોળીયા)

(૨)..............................