વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ મોજે શેખપુર-ખાનપુર ની સીમની ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૨૦ નો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ જેનો સીટી સર્વે રેકર્ડ ના વોર્ડ ગુલબાઈ ટેકરા માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર-૯ ની ૭૬૪ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ઉપર બંધાયેલ **"DEVSIDDHI GREENS"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના .... ફલોરના ફ્લેટ નંબર-....... ની આશરે .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કનીની .... ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની .... ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે .... ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા ....ચો.મી) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. .... અંકે રૂપિયા ....પુરાનો.

એકતરફવાળા :	**"Nishtha Builders"**
વેચાણ આપનાર	**(PAN : AATFN 5516 D)**
	એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
	વિજય સુરેશભાઈ સોની
	(AADHAAR : 2772 9466 3406)
	પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે હિન્દુ,
	રહેવાસી : ઈ-૮૦૧ દિવ્યજીવન હાઈટ્સ, કુડાસણ, ગાંધીનગર-૩૮૨૪૨૧.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એકતરફવાળા અગર વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :	....
વેચાણ લેનાર	**(PAN -)**
	(Aadhaar -)
	પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે હિન્દુ,
રહેવાસી :	....
	....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજીતરફવાળા અગર વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝી ક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ મોજે શેખપુર-ખાનપુર ની સીમની ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૨૦ નો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ જેનો સીટી સર્વે રેકર્ડમાં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર-૯ ની ૭૬૪ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ઉપર બંધાયેલ **"DEVSIDDHI GREENS"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના .... ફલોરના ફ્લેટ નંબર-....... ની આશરે .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કનીની .... ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની .... ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે .... ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા ....ચો.મી) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકત અમો એકતરફવાળાની માલીકી, કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત મિલ્કત છે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ‘‘સદરહુ મિલ્કત’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સૌપ્રથમ સદરહુ ફાઈનલ ફલોટ વાળી ૯૧૪ ચોરસવાર યાને કે ૭૬૪ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી મિલકતના માલીક અને કબજેદાર વિઠ્ઠલરાવ મહાદેવરાવ દેસપાંડે એ ઝવેરી કુમુદચંદ્ર બાલાભાઈ તથા ઝવેરી રમણલાલ બાલાભાઈ પાસે થી વેચાણ રાખેલ જેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સબ રજીસ્ટાર અમદાવાદ ની કચેરી માં દસ્તાવેજ નંબર-૪૯૦૭ થી તા. ૧૦-૧૧-૧૯૫૪ ના રોજ થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત ના માલીક અને કબ્જેદાર વિઠ્ઠલરાવ મહાદેવરાવ દેસપાંડે નું તા. ૨૫-૦૯-૧૯૬૭ ના રોજ તથા તેમના ધર્મપત્ની રાધાબાઈ વિઠ્ઠલરાવ દેશપાંડે નું તા. ૩૦-૦૫-૧૯૮૭ ના રોજ બીન વસીયતે અવસાન થયેલ, તેમના સીધીલીટી ના વારસદારો (૧) ચંદ્રીકા ઉર્ફે (આશા) તે વિઠ્ઠલરાવ ની દિકરી,(૨) દત્તારાવ વિઠ્ઠલરાવ (૩) સ્નેહલત્તા તે વિઠ્ઠલરાવ ની દિકરી, (૪) રામાનંદ વિઠ્ઠલરાવ, (૫)

વિજયાલક્ષ્મી તે વિઠ્ઠલરાવ ની દિકરી ના નામ સીટીસર્વે રેવન્યુ રેકર્ડ માં દખલ થયેલ જે એન્ટ્રી નંબર-૧૧૪૯ થી તા. ૦૯-૦૪-૨૦૧૩ ના રોજ પ્રામાણીત થયેલ.

(૧) વિઠ્ઠલરાવ મહાદેવરાવ દેશપાંડે નું તા.૨૫-૦૯-૧૯૬૭ ના રોજ અવસાન થયેલ, (૨) તેમના ધર્મપત્ની રાધાબાઈ વિઠ્ઠલરાવ દેશપાંડે નું તા. ૩૦-૦૫-૧૯૮૭ ના રોજ અવસાન થયેલ અને ત્યારબાદ (૩) ચંદ્રીકા ઉર્ફે આશા તે વિઠ્ઠલરાવ ની દિકરી જે વિષ્ણુ ની પત્ની નું કોઈ પણ વારસદારો વગર તા. ૦૧-૧૦-૨૦૧૬ ના રોજ અવસાન થયેલ (૪) દત્તારામ વિઠ્ઠલરાવ દેશપાંડેનું તા. ૧૬-૦૮-૨૦૧૯ ના રોજ અવસાન થયેલ (૫) વિષ્ણુ તે ચંદ્રીકા ઉર્ફે આશા નો પતી નું તા. ૧૪-૧૨-૧૯૮૮ ના રોજ અવસાન થયેલ તેમની પાછળ તેમના સીધીલીટીના કાયદેસરના વારસદારો તરીકે (૧) સ્નેહલતા શ્યામ શાને (વિઠ્ઠલરાવ દેશપાંડે ની દિકરી), (૨) રામાનંન્દ વિઠ્ઠલરાવ દેશપાંડે, (૩) વિજ્યાલક્ષ્મી સુધીર દેસાઈ (વિઠ્ઠલરાવ દેશપાંડે ની દિકરી),(૪) યોગીની દત્તારામ દેશપાંડે,(૫)સંદિપ દત્તારામ દેશપાંડે તથા(૬) સૌરભ દત્તારામ દેશપાંડે ના નામ સીટી સર્વેરેકર્ડ માં દાખલ થયેલ જે એન્ટ્રી નંબર ૩૮૨૦ થી પ્રામાણીત થયેલ અને આ રીતે (૧) સ્નેહલતા શ્યામ શાને (વિઠ્ઠલરાવ દેશપાંડે ની દિકરી), (૨) રામાનંન્દ વિઠ્ઠલરાવ દેશપાંડે, (૩) વિજ્યાલક્ષ્મી સુધીર દેસાઈ (વિઠ્ઠલરાવ દેશપાંડે ની દિકરી),(૪) યોગીની દત્તારામ દેશપાંડે,(૫)સંદિપ દત્તારામ દેશપાંડે તથા(૬) સૌરભ દત્તારામ દેશપાંડે સદરહુ ફાઈનલ ફ્લોટ વાળી ૯૧૪ ચોરસવાર યાને કે ૭૬૪ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી મિલકતના માલીક અને કબજેદાર બનેલ.

ત્યારબાદ (૧) સ્નેહલતા શ્યામ શાને (વિઠ્ઠલરાવ દેશપાંડે ની દિકરી), (૨) રામાનંન્દ વિઠ્ઠલરાવ દેશપાંડે, (૩) વિજ્યાલક્ષ્મી સુધીર દેસાઈ (વિઠ્ઠલરાવ દેશપાંડે ની દિકરી),(૪) યોગીની દત્તારામ દેશપાંડે,(૫)સંદિપ દત્તારામ દેશપાંડે

તથા(૬) સૌરભ દત્તારામ દેશપાંડે પાસેથી સદરહું રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ- ૩ (મેમનગર) ના તાલુકા સાબરમતીના ગામ મોજે શેખપુર-ખાનપુર ની સીમની ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૨૦ નો ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ જેનો સીટી સર્વે રેકર્ડમાં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર-૯ ની ૭૬૪ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળ વાળી મિલકત અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર યાને કે **"Nishtha Builders"** એ નામની ભાગીદારી પેઢી એ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ મે.અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૩૫૦૩ થી તારીખ-૨૧-૦૩-૨૦૨૧ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

આમ ઉપરોકત હકીકતના આધારે સદરહું ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ વાળી મિલકત કે જેનો વોર્ડ ગુલબાઈ ટેકરા ના સીટી સર્વે રેકર્ડમાં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર-૯ ની ૯૧૪ ચોરસવાર યાને કે ૭૬૪ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીનના અમો એકતરફવાળા સ્વતંત્ર માલિક અનેકબજેદાર બનેલા છીએ.

ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૩ વાળી મિલકત કે જેનો વોર્ડ ગુલબાઈ ટેકરા સીટી સર્વે રેકર્ડમાં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર-૯ ની ૯૧૪ ચોરસવાર યાને કે ૭૬૪ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન માં **"DEVSIDDHI GREENS"** ના નામથી સ્કીમ મુકવાનું નક્કી કરેલ.

ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના **Rajachitthi No - 001BP22230996, Application No. : 001BDP22231222** થી તારીખ **25/08/2022** ના રોજથી ટી.પી.

સ્કીમ નંબર-૨૦ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ જેનો સીટી સર્વે રેકર્ડમાં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર-૯ ની ૭૬૪ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીનમાં પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર અમોએ **"DEVSIDDHI GREENS"** ના નામે ફ્લેટોની સ્કીમ મુકેલ છે.

અમો વેચાણ આપનાર/પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સત્તામંડળ, સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજથી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે.

તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી સદરહુ મીલક્તનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ છે પરંતુ સદરહુ મીલક્તનો વપરાશ તમો બીજીતરફવાળાએ બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ કરવાનો રહેશે.

નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મીલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કુલ રૂા......................... અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલું છે અને તે અંગેનો એક બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ છે આ બાનાખતનો કરાર મે.અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર .... થી

તારીખ .... ના રોજથી નોંધાયેલ છે આ બાનાખતના કરારની શરતોનું આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે અને ભવિષ્યમાં અમલી રહેશે તે મુજબ આજરોજ તમારી પાસેથી નીચેની વિગતે સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમત સ્વીકારી અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સદરહુ મીલકત તમોને કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ આપીએ છીએ તથા સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે. જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે.

// અવેજની વિગત //

રૂા..................	અંકે રૂપિયા ....પુરા .... બેંક, ... શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર-.......... થી તારીખ ....ના રોજથી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે.
રૂા.	અંકે રૂપિયા .... પુરા

એ રીતેના કુલ વેચાણ અવેજના રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવ્યા છે જે સદરહુ મીલક્તની વરાડે જમીન તથા બાંધકામફાળાની કુલ કિંમતના ચુક્તે અમોને પહોંચ્યા છે જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલ્કત જે નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે તથા ઈઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો, કોમન ટેરેસ તથા તમામ કોમન

સુવિધાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હક્કો તથા કોમન પાર્કીંગ, માર્જીનની જગ્યા તથા પાણીનો બોર વિગેરેના વપરાશી હક્કો તથા મજકુર મિલ્કત માં ના હરેક પ્રકારના હક્ક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપી છે. સદરહુ મિલ્કતનો આજરોજ પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી દીધેલો છે.

સદરહુ સ્કીમનાં જવા-આવવાના રસ્તાઓ, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ, કોમન પાર્કીંગ, લીફટ, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપલાઈન, ગટર, સુએઝ, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ટી.વી. લાઈન, ગેસની લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે લાવવા-લઈ જવાની વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, કોમન પાર્કીંગ વિગેરે તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવાનો હક્ક તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતા વપરાશી હક્ક સહીત સદરહુ મીલક્ત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

હવેથી મજકુર પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તમારું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છો. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાંથી જે કાંઈ રીધ્ધી સીધ્ધી ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ લેનારનાં નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવકટર્તા, હોદ્દેદારો, સભ્યો, ઈત્યાદીનો કોઈ હક્ક, દાવો, હીસ્સો નથી.

સદરહુ મિલ્કતનાં અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, પંચાયત વેરો, લાઈટબીલ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનારે ભર્યા છે. હવે પછીનાં (વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના) આવા

તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીના વહીવટીખર્ચાઓ વિગેરે વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી વધુમાં ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલ્કત અંગેના અમારા રાઈટસ ટાઈટલ્સ, ઈન્ટરેસ્ટ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તથા તેનો કોઈપણ ભાગ આ અગાઉ અન્ય કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષિસ, કરાર, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો કે એસાઈન કરેલા નથી. તેમજ બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અગર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કત ઉપર અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, દાવો, હીત, હિસ્સો કે અલાખો નથી.

સદરહુ સ્કીમના પ્લાન, એન.એ., ટાઈટલ્સ વિગેરે તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોની તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ મારફતે ચકાસણી કરાવેલ છે. અને સ્કીમના તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોમાં તમો બીજીતરફવાળાને પુરતો સંતોષ થયા બાદ સદરહુ મિલ્કત તમો બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદરહુ મિલ્કતની સ્થળ, સ્થિતિ, બાંધકામની ગુણવત્તા તથા બાંધકામ ના માપતાલની તમો બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ ચકાસણી કરી લીધેલ છે તથા બાંધકામની ગુણવત્તા, બાંધકામમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સ તથા બાંધકામની સ્થળ, સ્થિતિમાં તથા માપતાલમાં તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તથા સદરહુ મિલ્કતની તમો બીજીતરફવાળાએ માપણી કરેલ છે અને કારપેટ એરીયાના માપની ગણતરી સમજીને તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત આજરોજ આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

આથી બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આથી નક્કી કરવામાં આવે છે કે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલક્તનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યાથી ૫-વર્ષ ના સમયગાળા દરમ્યાન બીજીતરફવાળા/એલોટીને સદરહુ મીલક્તમાં અથવા સદરહુ બીલ્ડીંગમાં કોઈપણ જાતની સ્ટ્રક્ચરલ/માળખાગત ખામીઓ, કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભે ઉણપ જણાવી આવે તો બીજીતરફવાળા/એલોટી સદર ખામીઓ એકતરફવાળા/પ્રમોટરના ધ્યાને લાવશે અને તે સમયે એકતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે સદર ખામીઓનું નીવારણ કરવાનું રહેશે અથવા બીજીતરફવાળા આવી ખામીઓ માટેનું વળતર એકતરફવાળા પાસેથી રેરા એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. આમ છતા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે વધુમાં નક્કી કરવામાં આવે છે કે એવી કોઈપણ જાતની સ્ટ્રક્ચરલ/માળખાગત ખામીઓ, કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈઓ કે જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી ન શકાય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા/પ્રમોટર ઉપરોક્ત ખામીઓ માટે વળતર ચુકવવાને જવાબદાર રહેશે નહી.

સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનીટ હોલ્ડરના પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તેથી યોજનામાં દરેક સભ્યને પાર્કીંગ મળી રહે તેવી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ સભ્યએ ભવીષ્યમાં પોતાના પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને આવી વ્યવસ્થા યોજનામાં ટ્રાફીક ન્યુશન્સ ન થાય તેવા ઉમદા હેતુથી કરવામાં આવનાર છે જે લખાવી લેનારને હરહંમેશને માટે બંધનકર્તા રહેશે અને આવા પાર્કીંગનો ઉપયોગ પાર્કીંગ સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી.

જો બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઇ કાયદા અગર કોઇ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકાર હોવાનું ફલિત થાય

તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ્દ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

સદરહુ મીલકત્તના 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 છતા જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધિન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

સદરહુ સ્કીમના તમામ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટીના હસ્તક રહેશે તથા તે તમામ સર્વિસ સોસાયટીને તબદીલ કરી આપીશું.

આ કરારની જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

પ્રમોટર આ દસ્તાવેજ કરે તે પછી તેવા યુનીટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા આવો બોજો યુનીટ લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટી હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

વેચાણ આપનાર આથી આ કરારથી બાંહેધરી આપે છે કે, વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવીષ્યની **(FSI-Floor Space Index)** વધારાની એફએસઆઈ તથા ટેરેસરાઈટ "એસોસિયેશન ઓફ એલોટીના" એટલે કે સોસાયટીના બની રહેશે તેના ઉપર વેચાણ આપનારનો કોઈપણ પ્રકારનો રાઈટસ યાને કે અધીકાર રહેશે નહી.

સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન વપરાશની કુલ જમીનમાં તમારો અન્ય સભાસદો સાથે સામુહીક રીતે વાપરવાનો હક્ક છે, આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન વપરાશની જમીનની કકડાવાર વહેંચણી કરવાનો તમોને હક્ક નથી તથા આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરવાનું નથી તેમજ સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ મેમ્બરો, માલિકો, કબજેદારોના ઉપયોગ માટે પાણીનો બોર, પંપ, પાઈપ લાઈન તથા લીફટ નાખવામાં આવેલ છે તથા કોમન વપરાશની જમીન તથા કોમન પાર્કીંગ ઉપર લાઈટ નાંખવામાં આવેલ છે તથા જરૂર પડે ગાર્ડ, સીક્યોરીટી રાખવાના છે. આ તમામ કોમન એમીનીટીઝનો સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો તમોને હક્ક આપવામાં આવ્યો છે, આ તમામના મેઈન્ટેનન્સ તથા કોમન ટેક્ષ માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના તમામ સભ્યોએ મળીને તેમના ખર્ચે કરવાની રહેશે અને સદરહુ સોસાયટીના સભ્ય થવું તમો

તથા દરેક સભ્યો માટે ફરજીયાત છે તથા સોસાયટીના ઠરાવો તથા ધારાધોરણો, નીતિનિયમો, સુચનો પ્રમાણે વર્તન કરવું ફરજીયાત છે. આ તમામના મેઈન્ટેન્સ માટે તમોએ કોમન ફાળો આપવો ફરજીયાત છે. જો તેમ કરવામાં તમો કસુર કરો તો સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો તમારી પાસે તેવી મેઈન્ટેનન્સની રકમ વસુલ કરવા હક્કદાર રહેશે.

સદરહુ મિલ્કતને ધરતીકંપ, વાવાઝોડું, કોમી રમખાણો, કુદરતી આફતોથી કોઈપણજાતનું નુકશાન થાય તો તેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારની રહેશે તેમાં અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી તેમજ સાચવણી કરવા સારૂ ઈન્સ્યોરન્સ લેવાનો રહેશે.

સદરહુ મિલ્કતમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેથી તમો બીજીતરફવાળાએ બાંધકામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં તમો બીજીતરફ વાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી.

સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તમો બીજીતરફવાળાના નામે તમારા ખર્ચે રેવન્યુ એન્ટ્રી પડાવવા સારૂ અમો એકતરફવાળાની જ્યાં જ્યાં સહીઓની જરૂરીયાત ઉભી થાય ત્યાં ત્યાં અમો એકતરફ વાળાએ અમારી સહીઓ કરી આપવાની રહેશે.

અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટોની ઝેરોક્ષની નકલો સોંપેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

// પરિશિષ્ટ //

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) ના તાલુકા સાબરમતી ના ગામ મોજે શેખપુર-ખાનપુર ની સીમની ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૨૦ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ ની જમીન જેનો સીટી સર્વે રેકર્ડમાં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર-૯ ની ૭૬૪ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ઉપર બંધાયેલ **"DEVSIDDHI GREENS"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના .... ફલોરના ફલેટ નંબર-....... ની આશરે .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કનીની .... ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની .... ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે .... ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા ....ચો.મી) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેને લગત વગર વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટર જમીન સહિતની મીલકત જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ

હોંશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને તંદુરસ્ત હાલતમાં, સભાન અવસ્થામાં લખી આપેલ છે જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવકટર્તા, હોદ્દેદારો, સભ્યો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ , માહે ...., સને ૨૦૨૨ ના દિને.

<u>એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-</u>

"Nishtha Builders"
એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના વતી અને તરફથી તેના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
વિજય સુરેશભાઈ સોનીઃ- ....

તેઓએ પોતાની સહી નીચે સહી કરનાર
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

(૧) ....

(૨) ....

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

// મિલ્કતની વિગત //

ગામ મોજે શેખપુર-ખાનપુર ની સીમની ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૨૦ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૩ ની જમીન જેનો સીટી સર્વે રેકર્ડમાં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ સીટી સર્વે નંબર-૯ ની ૭૬૪ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ઉપર બંધાયેલ "DEVSIDDHI GREENS" ના નામે ઓળખાતી સ્કીમના......... ફલોરના ફલેટ નંબર-....... ની આશરે .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) તથા બાલ્કનીની ....ચોરસમીટર તથા વોશ એરીયાની .... ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ્લે .... ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા ....ચો.મી) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકત.

વેચાણ આપનારનું નામ તથા સહી	ફોટો	ડાબા હાથના અંગૂઠાનું નિશાન
"Nishtha Builders" એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :- વિજય સુરેશભાઇ સોનીઃ-		

વેચાણ લેનારનું નામ તથા સહી	ફોટો	ડાબા હાથના અંગૂઠાનું નિશાન

દસ્તાવેજ નંબર .... તારીખ...................

પરીશીષ્ટ

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો

અનુ	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
૧.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ગામ મોજે શેખપુર-ખાનપુર ની સીમના ફા. પ્લોટ નંબર-૯ ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ સ્કીમ કે જે **"DEVSIDDHI GREENS"**ના નામથી ઓળખાય છે તેમા આવેલ ફલેટ નંબર- .... ની મિલકત નો બાનાખતનો કરાર લેખ કરી આપેલ છે?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ .... ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ની બાંધકામવાળી મીલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે?	
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે?	
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે સહી અથવા અંગુઠા ની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો?	
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે?	
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટની આપનાર વ્યક્તિઓએ સહી અથવા અંગુઠાનું નીશાન કરેલ છે?	
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો?	

ઓળખાણ આપનારને પૂછવાના પ્રશ્નો

૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?	
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ અથવા વ્યક્તિઓ એકજ છે?	
૩	કોઇ વ્યક્તિએ ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	

એકતરફવાળા –વેચાણ આપનાર

“Nishtha Builders”
એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
વિજય સુરેશભાઇ સોની:- ....

સાક્ષીઓ – (૧) .... (૨) ....