વેચાણ દસ્તાવેજ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલ, તા.જી. આણંદની સીમના **રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબરઃ** ૨૦૭૭+૨૦૭૮,જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦-૯૩-૦૭ આરે પૈકી ૧૬૧૮ ચો.મી. ની બીનખેતીલાયક જમીન જેનો આકાર ₹........ પૈસા, જેનો કોમ્પ્યુટરાઈઝ ખાતા નંબરઃ ૧૭૮૨ છે તે બીનખેતી થયેલી જમીનમા આવેલ**''પ્રાઈમ નાઈન'** પ્રોજેકટમાં આવેલ **સબ પ્લોટ નંબરઃ ....** ની આશરે .... **ચોરસમીટર** મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ₹.........../– અંકે રૂપિયા .... પુરાનો...

એકતરફવાળા : **(૧)** પ્રાઈમ ડેવલોપર્સના ભાગીદાર
માલવકુમાર અરૂણભાઈ પટેલ
વેચાણ આપનાર : ઉ.વ.આ. ...., ધંધો. વેપાર,
રહેવાસી મુ.પો. આણંદ, ઠે.
રાધેશ્યામ, સ્વામીનારાયણ સોસા.રોડ,
સરદાર ગંજ પાસે, આણંદ
તા.જી. આણંદના...
Aadhaar No: ....
PAN No: ....

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એક તરફવાળા અગર વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહું વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, વિગેરે તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે.)

બીજીતરફવાળા :– ....
વેચાણ રાખનાર : ઉ.વ.આ. ...., ધંધો. ....., રહેવાસી મુ.પો. .... ઠે. .... તા............. જી. ....
Aadhaar No:
PAN No:
Mo. No:

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એક તરફવાળા અગર વેચાણ રાખનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહું વેચાણ

રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

અમો એક પક્ષવાળાએ તમો બીજા પક્ષવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે :–

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલ, તા.જી. આણંદની સીમના **રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબરઃ** ૨૦૭૭+૨૦૭૮,જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦-૯૩-૦૭ આરે પૈકી ૧૬૧૮ ચો.મી. ની બીનખેતીલાયક જમીન જેનો આકાર ₹.......... પૈસા, જેનો કોમ્પ્યુટરાઈઝ ખાતા નંબરઃ ૧૭૮૨ છે તે બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપૂર્ણ સ્વતંત્રઆગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રોજેકટ જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે અને તેનું પુરેપુરુ વર્ણન પરિશિષ્ટ –૧ માં કરવામાં આવેલી છે.

(બી) **રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબરઃ** ૨૦૭૭+૨૦૭૮,જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦-૯૩-૦૭ આરેવાળી બીનખેતી થયેલી જમીન અમો વેચાણ આપનાર...........કરાવતા ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૫૦૪૯ તારીખઃ................ થી પડેલ અને પ્રમાણિત થયેલ ત્યારથીમાલિક છીએ.

(સી) **રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબરઃ** ૨૦૭૭+૨૦૭૮,જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦-૯૩-૦૭ આરે વાળી બીનખેતી થયેલી જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી મે જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, ખેડા,નડિયાદનાએ તેમના હુકમ નંબરઃ એલએનડી/એનએ/એસઆર/૧૯૭/ વશી/૯૭૨-૯૭૬ તારીખઃ તા.૨૪-૨-૯૭ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

(ડી) સદરહું પ્રોજેકટવાળી જમીન રહેણાંક હેતુસરની લે.આઉટ અને બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી આણંદ–વલ્લભ વિદ્યાનગર–કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, (અવકુડા) કચેરીએ

પરવાનગી
નંબરઃ.................................તારીખઃ........................ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

(એફ) સદરહું પ્રોજેકટ જમીન એક પક્ષવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમાં ''..................''સ્કીમમાં કુલ ....નું બાંધકામ કરવાનું છે. (જેના હવે પછી આલેખમાં સદરહું પ્રોજેકટ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહું પ્રોજેકટમાં ''.............''સ્કીમમાં કુલ...............નું બાંધકામ કરવાનું છે. / રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમનીનકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે એનેક્ષ્ચર– એ થી જોડેલી છે.

(જી) સદરહું ''.....................''પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬(જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું રૂલ્સ તરીકે વર્ણવેલ છે.) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે એગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલર અધિકારી,અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું ઓથોરીટી તરીકે વર્ણવેલ છે.)નાએ તારીખઃ .... ના રોજના નોંધણી નંબરઃ .... થી આપેલું છે. જેની નકલ આ સાથેએનેક્ષ્ચર–બી થી જોડેલી છે.

(એચ) આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ **''પ્રાઈમ નાઈન''** સ્કીમનું આયોજન શરૂકરેલ છે. આમ તે**''પ્રાઈમ નાઈન ''** પ્રોજેકટમાં **સબ પ્લોટ નંબરઃ ....** ની આશરે .... **ચોરસમીટર** તથા તેના હિસ્સે આવતી આખી જમીન પૈકી ''...................'' પ્રોજેકટના રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલી આશરે ....**ચોરસમીટર** જમીન મળી પ્લોટનું કુલ ક્ષેત્રફળ .... **ચોરસમીટર** વાળી મિલકતવેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. ઉપરવર્ણવેલી મિલકતને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહું મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે અને તેનું પુરેપુરુ વર્ણન પરિશિષ્ટ–ર માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહું ઓફિસનીમિલકતનોકારપેર એરીયા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેનેજોડયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

(આઈ)આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામ પાસ થયેલા પ્લાનો બીનખેતીની મંજુરી જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તથા અન્ય તમામ મંજુરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધેલી છેઅને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે અને સદરહું ''પ્રાઈમ નાઈન '' પ્રોજેકટના અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓવિગેરે સામે તથાઅમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજાતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમાં તમારી સંમતિ છે.

(જે) વેચાણ આપનારે સદરહું પ્રોજેકટની કોમન એરીયા અને સવલતોના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનેન્સ માટે''પ્રાઈમ નાઈન '' ઓનર્સ એસોસીએશનના નામનાએસોસીએશનની રચના કરેલી છે. (જેનીહવે પછી મેનેજમેન્ટ બોડી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) ''.................'' ઓનર્સ એસોસીએશનમાં બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે રહેશે. તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથીકોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષીક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય કેકોન્ટ્રીબ્યુશનરકમ તેમજ સદરહું મિલકતનાવાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી થાય કેકોન્ટ્રીબ્યુશન રકમ તેમજ સદરહું મિલકતનાવાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામાં આવે તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમિત ચુકવવામાંતે ચુકકરશે કે વિલંબકરશે તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવુ મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે. અને તે સુવિધાઓ બંધ કરી શકશે અને ત્યારે તેસામે બીજી તરફવાળા કોઈ જ વાંધો લઈ શકશે નહી. સદરહું પ્રોજેકટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનું વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ–૩ માં કરવામા આવેલું છે.)

(કે) તમો બીજાતરફવાળાએ સદરહું મિલકત ખરીદવા સારૂ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતનીમિલકતનીકિંમતનાકુલ ₹................/– અંકે રૂપિયા .... પુરાની વેચાણ કિંમત ચુકવાની થતા અન્ય

સમજુતીઓનું તમો ધ્વારા પ્લાન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહું મિલકત વેચાણ આપવાનું એક બાનાખત અમો એકતરફવાળાએ તારીખઃ................ના રોજ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપેલું છે. જે બાનાખત આણંદના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કરેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબરઃ .... ઉપર નોંધવામાં આવેલા છે. સદરહું બાનાખતથી શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર/સદરહું મિલકત અમો એકતરફવાળા ઉચ્ચક₹............../– અંકે રૂપિયા .... પુરામાં તમો બીજા તરફવાળાઓને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ જે વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાઓને નીચે વિગતે ચુકવેલી છે.

<u>**વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગતઃ–**</u>

₹................/– ....

―――――――――――――――――――――――――――――――――

₹............../– ....

એ રીતે કુલ વેચાણ કિંમતના ₹.........../– અંકે રૂપિયા .... પુરાતમો બીજીતરફવાળાને ઉપરોકત રીતે એક તરફવાળાને ઉપરોકત રીતે ચુકવ્યા છે. તે અમો એકતરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ. અને તમો બીજી તરફવાળાને તેની પરિશિષ્ટ–ર માં વિગતવાર વર્ણવેલી છે. તે મિલકત તથા સદરહું મિલકતમાંના તથા તેને સંલગ્ન દરેક પ્રકારના હકક, હીસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(એલ) સદરહું જમીનમાં થનાર પ્રોજેકટની જમીન તથા પ્રોજેકટનો કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તક રહેશે. તે બાબતની બીજીતરફવાળાને જાણ છે. તેમજસ્કીમમાં બંધાયેલીઅન્યમિલકતોભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલકતોનાકરાર/ વેચાણ દસ્તાવેજ /અન્યમિલકતોભવિષ્યના/ ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસેલીટીઝ ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો, વિગેરે નો વપરાશ કરવાહકકદાર બનશે.

(એમ) વેચાણ આપનાર આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે. કે સદરહું નીચે પરીશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલકતોના અમારા ટાઈલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપી સદરહુ અવેજના નાણાં ચુકતે લઈ સદરહું મિલકત અમો વેચાણ આપી છે. અને તેનો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યો છે તેમ બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકતનું ક્ષેત્રફળ બાંધવામાં તથા તેમાં આવેલ ફીકચર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેકટની કોમન ફેસેલીટીઝ, સગવડો, સવલતો, વિગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેમાં બીજીતરફવાળાને કોઈને પણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે સદરહું મિલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

(એન) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અમોએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સીકયુરીટી, બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલા નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદર મિલકત ઉપર તેનો કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી તે અંગેની અમોને કોઈ નોટિસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટિસ અમો વેચાણ આપનારને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ એકવીઝેશન રેકવીઝશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે તે અંગે નોટિસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકતમાં હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી. તેમજ તે ઉપર કોઈ હકકદાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી. તેમજ સદરહુ મિલકતમાં અમારા સિવાયઅન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, હિસ્સો બોજો કે ખોરાકી, તોષાકી કે રહેઠણ અંગેનો હકક નથી. કે તેમાં કોઈપણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી. તથા તેના ઉપર અમારા માલિકી હકકો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને

વેચાણપાત્ર છે અને અમોએ તેને બોજમાં મુકી નથી તથા એવું કાઈ કર્યુ નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખામાલિકી હકકોને અસર થાય તેમજ અમારી આ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોએ કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી તેમજ કોઈના જામીન થયા નથી તેમજ અમોએ કોઈ સોલવન્સી મેળવેલ નથી આમ રીતે સદરહુ મિલકતના અમો વેચાણ આપનાર માલિકી હકકે સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(ઓ) હવેથી સદરહુ પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલ મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાઅધિકારીઓ ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે. તેમજ સદર મિલકતમાંથી જે કાંઈ રિધ્ધિસિધ્ધિ ઉપલબ્ધ થાય કે વેચાણ લેનારના નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદીઅન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, હિસ્સો કે હિત સંબંધ રહયાં નથી.

(પી) અમો વેચાણ આપનાર ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલકત ઉપર અમો વેચાણ આપનારાઓનો આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી બેન્ક પેઢી પાસેથી કોઈપણ સરકારી મંડળી પાસેથી અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી કે કોઈને જામીનગરીમાં આપી નથી તેમજ સદર મિલકતનો અમોએ કોઈને ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલ નથી.

(એસ) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકપક્ષવાળાને વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેકટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડી સોંપશે.

(ટી) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી અર્ધસરકારી જેવા ગર્વમેન્ટ ટેક્ષ, ગ્રામપંચાયત વેરા, નગરપાલિકા, બેટરમેન ટેક્ષ, વિશેષ ધારો શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીમનો

વહીવટ ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે ભર્યા છે, અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે. હવે પછીના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કમીનો વહીવટ ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(યુ) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેંધરી આપે છે કે તેઓ નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલકતના સંબંધમાં કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્ય બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવામાં નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો નથી. સદર મિલકત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલી છે.

(વી) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તાઅધિકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે જેથી તમો હવે વેચાણ આપનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કે કોઈના કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સા રહયાં નથી.

જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશું નહી આમ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકકદાવો કરતા આવશે તો તે તમામ જવાબદારી તથા જોખમદારીઓનો જવાબ નુકશાની અને ખર્ચ અમો વેચાણ આપનાર અને તેમના વંશ, વાલી, વારસો પોતાની જાત તથા હરેક મિલકતથી વેચાણ લેનારને આપીશું.

(ડબલ્યુ)સદરહું મિલકત તમો બીજી તરફવાળા તમારા ખર્ચ અને જવાબદારીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અઘસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમાં તમામ નામે ચઢાવી લેશો અને તેમાં વેચાણ આપનારની સહી સંમતિઓ, અરજીઓ સાક્ષીઓ કબુલાત જવાબ, સોંગદનામું બોન્ડ, વિગેરેની જરૂર પડેતો તે અમો વેચાણ આપનાર કરી આપીશું.

(એકસ)સદરહું મિલકતના વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ બાનાખત વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળાની સંમતી છે. સદરહું મિલકત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજુતીથી ખરીદેલી છે. તે બાબતબીજીતરફવાળા કબુલ રાખેલ છે. વેચાણ બાનાખત તા. .... અને રજીસ્ટર .... નંબરથી કરાવેલ છે.

(૧) સદરહું જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળાનું ''પ્રાઈમ નાઈન '' ઓનર્સ એસોસીએશન ની રચના કરવામાં આવેલ છે. જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનું છે. જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનું છે, તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા સ્કિમના કોમન એરીયાના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે જે કોઈ નિતિનિયમ ઘડવામાં આવેલા છે. તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું છે. મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનેન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૨) સદરહું પ્રોજેકટ જમીન તથા સદરહું સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેઝમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ રજીસ્ટ્રેશન ફીની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે. અથવા બીજાતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે. અથવા બીજાતરફવાળાએ તેમને ખરીદેલી મિલકત વેચાણ વેચાણ – ટ્રાન્સફરી કરી શકશે તથા શકશે તથા પ્રોજેકટમાના કોમન એરીયા અને સવલતોમાંના વગર વહેંચાયેલ વપરાતી હકકો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલીકી છે અને રહેશે. તેમાં બીજાતરફવાળાની સંમતી છે.

(૩) સદરહું ''પ્રાઈમ નાઈન '' નામના પ્રોજેકટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ રકમ તમો બીજાતરફવાળાઓએ અને એકતરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહું પ્રોજેકટની મિલકતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ

બોડીનેમેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજીતરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહી તો સ્કીમમાંની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક બીજીતરફવાળા તથા મિલકતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડના આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછું પડેતો એકતરફવાળા/ મેઈન્ટેનન્સ બોડી મુડ ફંડ (કોર્પસ/ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે.

પણ બધા યુનીટો વેચાઈ ગયા પછીથી/સ્કીમમાં વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવો મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળાએ કરવાનું નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલીકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનું રહેશે.

(૪) બીજીતરફવાળા તેમજ મિલકતના ઓકયુપાયારે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્યવ્યકિતમિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુન્સસ થાય તેમજ બીજીતરફવાળાએ તેમની મિલકતનો ઉપયોગ અસમાજિક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી. બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતનીજગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી. તેવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૫) બીજી તરફવાળાએ પોતાની મિલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાખશે નહી. તેમજ અન્યમિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાખશે–મુકશે નહી અને તેનો સુયોત્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી બીજી તરફવાળા તેમના પોતાના ખર્ચ રીપેરીંગ કરાવશે. અને સદરહું મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂર જણાય તો) મંજુરી મેળવવા સીવાય અને નિતિનિયમોબાયોલોઝનીવિરૂધ્ધમાં જઈને તેવો તેમની મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહી. બીજીતરફવાળાને મિલકતનીજગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચ તેની સંભાળ લેશે. અને જાળવણી કરશે. અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપયો ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય તેવી સ્થિતિમાં તે મિલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અ કૃત્યો માટે માત્ર બીજીતરફવાળાએ

જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી માત્ર બીજીતરફવાળાની એકલા જ રહેશે. બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે તોડાવશે નહી કે તેમાં કોઈ સ્વરૂપનું વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંત બીલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજમાં કોઈ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટરેજ બીજી તરફવાળા કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુની બાજુએ જે કલર કામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બકારા પાડશે નહી. સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કાંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીસનર નિયત કરી રાખેલી જગ્યામાં મુકશે.

(૬) બીજીતરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામાં આવેલ છે. તે રહેણાંક સિવાયઅન્ય હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતું માટે મિલકત વાપરવાની છે. તેમાં વેપારિક, આદ્યોગિક, વાણિજય જેવા અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહી. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના ઘરના સભ્યોવિગેરેએ તેમના વાહનો આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. સદર પ્રોજેકકટની બહારની સાઈડ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭) બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ વેપારના હેતું માટે કરી શકશે નહી. તેમ કરતા બીજાતરફવાળાને એકતરફવાળાને એકતરફવાળા–મેનેજમેન્ટ બોડી બીજીતરફવાળા ને અટકાવી શકશે.

(૧૦) બીજીતરફવાળાએ મિલકતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનાછે. સદરહું જમીનના યુનિટના વેરાઓ મહેસુલ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ તથા એઝયુકેશનસેસ, પાણી વેરો, વિગેરે જેવા સ્કીમના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલકત ધરાવનારી જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા માર્જિનમાં આવેલ કોમન ફેસીલીટીઝ વિગેરે પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલું કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ સુવિધા ગટર લાઈન, સફાઈની સુવિધા કાયમી રોડમાં મુકેલી બળતણ ખર્ચ યુનિટનું મેઈન્ટેનન્સ જુદી–જુદી

પાઈપોનુંમેઈન્ટેનન્સ કોમન લાઈટ કનેકશનનું મેઈન્ટેનન્સ બોરનું મેઈન્ટેનન્સ ઈલેકટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનન્સ પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલી નો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફસફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણી નો ખર્ચ તેમજ લખેલીના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર ચુકવશે તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી બાહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૨) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમના ઘરના સભ્યોવિગેરેએ સદરહું મિલકત તથા સ્કીમની કોમન મિલકતનોયોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલકતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવી આપવાનું રહેશે.

(૧૩) દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાના વિજીટર્સ તેમના વાહનોનું પાર્કીંગ પોતાના પાર્કીંગમાં કરે તેવું જણાવવાનું છે. તથા પોતાના વાહનો પણ સીસ્તપૂર્વક અને નીતિનિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલા યુનિટોના જે તે રહીશને યુનિટમાં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે.

(૧૪) આ સ્કીમમાં જે યુનિટોની મિલકત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એક તરફવાળા છે. અને તેઓ ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્યમિલકતોમાં બીજીતરફવાળા કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સુચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે. તથા સદરહું પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવીધાઓ વપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૧૫) બીજીતરફવાળા ધ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે એકતરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતીઓનું બીજીતરફવાળા પાસેથી અમલ કરવા માટે હકકદાર છે અને રહેશે.

(૧૬) સદરહું મિલકત તમો કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરાવી હોય તો મિલકત ધરાવનારે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીની પૂર્વ મંજુરી મળી ના હોયતો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલકતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો બીજીતરફવાળાને મિલકત ભાડે આપેતો પણ સારા ભાડુઆત ને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુઆત ને તથા તમો બિલ્ડીંગના નિયમોનું અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝઘડવાનું નથી.

(૧૭) બીજીતરફવાળા કે તેમના વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓ જયારે સદરહું મિલકતવેચાણ આપેભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એકતરફવાળામેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા જે અરજી એફીડેવીટ લખાણો વગેરે માગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમની સહી સંમતીઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૧૮) સરકારી અર્ધસરકારી લાગતા વળગતા સ્થાનીક સત્તાધિકારધ્વારા વખતો વખત ઘડનાર બાયલોઝબીલ્ડીંગ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અને બાયલોઝ નિરીક્ષણ અનેપ્રભાવ અનુસાર સદરહું સ્કીમ અને સદરહું મિલકતની જાળવણી અનેનિભાવ સારૂ અને મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનાર તમામ નિતિનિયમો તથાતેમાં થનારો સુધારો વધારો કે ફેરફાર વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહું સ્કીમમાંના સદરહું મિલકતનાભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારાલેવાયેલ તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ દસ્તાવેજની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ ખર્ચાઓ અને અન્ય લેણાઓ ખરીદનાર સમય સર અનેનિતિનિયમ પણે ચુકવશે.

(૧૯) દરેક યુનિટ હોલ્ડર તથા તેમના ઘરના સભ્યોવિગેરે સદરહુ મિલકત તથા સ્કીમ કોમન મિલકતનોયોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છેઅને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમનમિલકતનો નુકશાન થાય તો તે બીજાતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચ રીપેર કરી આપવાનું રહેશે.

વેચાણ આપનારની સહી   તારીખઃ   વેચાણ રાખનારની સહી

(૨૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંઈપણ લખ્યું તેનાથી બીજાતરફવાળાને પરિશિષ્ટ – ૨માં જણાવેલ મિલકતનીવચ્ચેની જગ્યા સીવાય કે ઉપરાંતમાં બીજાતરફવાળાએસદરહું સ્કીમમાંની જગ્યાકોઈ જ યુનિટમાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે આપવામાં આવેલા નથી તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહી તેની સંપૂર્ણ માલીકી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે. એકતરફવાળા સ્કીમમાની તમામ મિલકતનો વેચાણ થઈ જાય તથા એકતરફવાળાએ તમામ યુનિટોનું વેચાણ કીંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય ત્યાં સુધી તે તમામ મિલકતોનો સંપૂર્ણ કંટ્રોલ થતા તમામ હકક માત્ર એકતરફવાળાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્યુ બાબતમાં કોઈજ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહી.

(૨૧) બીજીતરફવાળાએ દસ્તાવજે જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળાએ કે ડેવલોપરે કોઈપણ પત્ર પહોંચે કે નોટીસ રજીસ્ટ્રર પોસ્ટની મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજાપક્ષવાળાને પુરતી એક બજવણી થયેલીગણવામાં આવશે. રજીસ્ટ્રર પોસ્ટીંગ કરીયેલી એકતરફવાળાની તથા ડેવલોપર્સની તેની બજવણી કરવાનીજવાબદારીઓનો અંત આવશે. જો રજીસ્ટ્રર પોસ્ટનીબજવણી બીજીતરફવાળા ટાળતા જણાયતો તે સંજોગોમાં અંડર સર્ટિફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી મોકલાવેલ પત્ર પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭ (સાત)દિવસ પછી બીજી તરફવાળાને બજી ગયેલી(ડીમ્ડસર્વીસ)ગણાશે.

(૨૨) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરીણામો કોઈ વધુ વેરા,ટેક્ષ, ફી આણંદનગર પાલીકામાં ભરવાના થાયતો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારએ વરાડે પડતાહીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમભરવાબીજાતરફવાળા બંધાયેલા છીએ.

(૨૩) તમો બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અનેસમજુતીઓ વાચેલી છે અને સમજેલી છે અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતને જોઈતપાસી લીધેલી છે તેના તથાસમગ્ર સ્કીમના બાંધકામ અંગે તથા સુવીધાઓ અંગે તમોને કોઈનીપણ સામેકોઈ જ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહું મિલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે તેનું વેચાણ તે જેવી છે તેવી જ સ્થિતિમાં અમોએ તમોને કરેલું છે અને તમે તે શરતે તેનેરીદી છે. આ દસ્તાવેજમાંની

તમામ વખતોવખતનાટ્રાન્સફરીઓને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અનેરહેશે.

(૨૪) સદરહું સ્કીમ કાયમ માટે''પ્રાઈમ નાઈન ''સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે તેનાનામનાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૫) સદરહું મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી.આ મિલકત શાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે તેથી સદરહુંમિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તારમિલકત તબદીલી ધ્વારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી તેની અમો એકતરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૨૬) આ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પર્વતમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦ ટકા લેખે નો ₹............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા રાઉન્ડ ફીગરમાં પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

(૨૭) અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજાતરફવાળાને આજરોજ સદરહું મિલકત અંગેના દસ્તાવેજનકલ પ્લાનની નકલ અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

(૨૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેઓ કે સ્ટેમ્પ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ જી એસ. ટી તથા પરચુરણ ખર્ચવિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે. તથા જો કોઈપણસ્ટેમ્પ ડયુટી રજી. ફી સર્વિસ જી.એસ.ટી. ટેક્ષ,સર્વિસ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજીતરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવાના છે.એકતરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

(૨૯) **તકરારનું નિવારણ :–**

પક્ષકરો વચ્ચે ઉદભવતી તમામ તકરારોનો નિવેડો પરસ્પર સંમતિથી લાવવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં પરસ્પર સંમતિથી તકરારનું નિરાકરણ ન આવે તો, તેવી તકરારને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડો અધિકારીધ્વારાનિકાલ કરવામાં આવશે.

વેચાણ આપનારની સહી તારીખઃ વેચાણ રાખનારની સહી

(૩૦) **નિયામક કાયદો :**

મજુકર કરારને સંલગ્ન કે તેને લીધી ઉદભવતી તમામ તકારારોનો નિવેડો પરસ્પર સંમતિથીલાવવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં પરસ્પર સંમતીથી તકરારનું નિરાકરણ ના અવે તો, તેવી તકરારને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ અનેતે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડો અધિકારીધ્વારાનિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) સદરહુ "પ્રાઈમ નાઈન "નામના કોમ્પલેક્ષની વપરાયેલ FSIઉપરાંત વધેલી FSIતથા ભવિષ્યમાં મળનાર FSIતથા ટેરેસનો રાઈટનો હકક એલોટીનો અથવા તેમના એસોસીએશનનો રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહી.

(૩૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અગાઉના બાનાખતની જોગવાઈઓનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬(રેરા) અનૂસાર પાલન કરવાનું રહેશે અને કોઈપણ જોગવાઈ રેરા એકટ કે રૂલ્સના વિરૂધ્ધમાં હશે તો આપોઆપ રદ ગણવામાં આવશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ તથા બાનાખતમાં દર્શાવેલ બીજી જોગવાઈઓ લાગુ રહેશે.

(૩૩) તોડજોડ :

જો મજકુર કરારની કોઈપણ જોગવાઈ કે કોઈપણ કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ નીતિ-નિયમો કે અન્ય લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ્દ અને બિનઅમલી ઠરાવમાં આવે તો મજકૂર કરારની આવી જોગવાઈઓમાં આ કરારના હેતુ સાથે જેટલી વિસંગતતા હોય તેટલો સુધારો કરવો જોઈએ કે રદ્દ કરવી જોઈએ અને જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ જરૂરી હોય તેટલો શક્ય

વેચાણ આપનારની સહી

તારીખ :

વેચાણ રાખનારની સહી

મજકુર કાયદો તે હેઠળના રચવામાં આવેલ તેના નીતિ-નિયમો કે અન્ય કાયદાની સુમેળવવા લાવવી જોઇએ અને આ કરારની અન્ય તમામ જોગવાઈઓ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે સમયથી માન્ય અને અમલી બનશે.

પરિશિષ્ટ–૧
(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનુ વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અનેતાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલ, તા.જી. આણંદની સીમના **રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબરઃ** ૨૦૭૭+૨૦૭૮,જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦-૯૩-૦૭ આરે પૈકી ૧૬૧૮ ચો.મી. ની બીનખેતીલાયક જમીન જેનો આકાર `........ પૈસા, જેનો કોમ્પ્યુટરાઈઝ ખાતા નંબરઃ ૧૭૮૨ છે તે બીનખેતી થયેલી જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : સર્વે નં. ૨૦૮૧
પશ્ચિમે : નળી મૂકી સર્વે નં. ૨૦૮૭/૧ અને ૨૦૮૭ પૈકી ૨
ઉત્તરે : સર્વે નં. ૨૦૭૬ અને ૨૦૭૯
દક્ષિણે : સર્વે નં. ૨૦૮૩

પરિશિષ્ટ–૨
(વેચાણ આપેલી મિલ્કતનુ વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અનેતાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલ, તા.જી. આણંદની સીમના **રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબરઃ** ૨૦૭૭+૨૦૭૮,જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૦-૯૩-૦૭ આરે પૈકી ૧૬૧૮ ચો.મી. ની બીનખેતીલાયક જમીન જેનો આકાર `........ પૈસા, જેનો કોમ્પ્યુટરાઈઝ ખાતા નંબરઃ ૧૭૮૨ છે તે બીનખેતી થયેલી જમીનમા આવેલ"....................'પ્રોજેકટમાં આવેલ **સબ પ્લોટ નંબરઃ** .... ની આશરે .... **ચોરસ મીટર** તથા તેના હિસ્સે આવતી આખી જમીન પૈકી ".................." પ્રોજેકટના રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલી આશરે ....**ચોરસ મીટર** જમીન મળી પ્લોટનું કુલ ક્ષેત્રફળ .... **ચોરસ મીટર** (રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

પ્લોટનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ........... **ચોરસમીટર**

સબ પ્લોટ નંબરઃ ....

આ સબ પ્લોટ નંબરઃ .... ની મિલ્કતનાખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ–૩
(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)

[1] Garden in Common Plot.

પરિશિષ્ટ–૩

(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)

[1] Garden in Common Plot.

[2] Society Administration Office, Common Hall.

[3] Street Light Facility in Road Area and Garden Area.

[5] R.C.C. Road.

[6] Water Supply of all Units by Pressure Pump though Society's Owner Bore.

વેચાણ આપનારની સહી　　　　તારીખઃ　　વેચાણ રાખનારની સહી

એનેક્ષ્ચર–એ
ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ષ્ચર–બી
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષ્ચર–સી
ફલોર પ્લાન
એનેક્ષ્ચર–ડી

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, આણંદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એકતરફવાળા પેઢીને તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
આજ તારીખ .... માહે ...., સને ૨૦.... ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે
એકતરફવાળા– વેચાણ આપનાર

(૧) પ્રાઈમ ડેવલોપર્સના ભાગીદાર
માલવકુમાર અરૂણભાઈ પટેલ

તેઓએ પોતપોતાની સહી–અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી–કરેલો છે.

(૧)--------------------

(૨)--------------------

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ.

વેચાણ આપનારની સહી તારીખઃ વેચાણ રાખનારની સહી

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ.

એકતરફવાળા–વેચાણ આપનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

_______________ _______ _ ________

(....................)

બીજીતરફવાળા–વેચાણ રાખનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

(૧)----------- ------ -------

(....................)

દસ્તાવેજ નંબરઃ__________ તારીખઃ______________

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

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નોઃ		
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ___________(મહેસુલી ગામનું નામ) ગામની __________(સર્વે નં./બ્લોક નંબર/ ટી.પી.નં./ એફ.પી.નં. વિગેરે) ની ખેતી/બિનખેતી મિલકતનો_______________(લેખનો પ્રકાર) લેખ કરી	

વેચાણ આપનારની સહી તારીખઃ વેચાણ રાખનારની સહી

	આપેલ છે ?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ______________(ચો.મી./હે.આ. ચો.મી./ એ.ગું./ વીઘા વિ.) ખેતી/બિનખેતીની મિલકતનો લેખ કરી આપેલ છે ?	
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે ?	
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/ અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબૂલ રાખો છો ?	
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે?	
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ઓએ સહી/ અંગૂઠાનું નિશાન કરેલ છ ?	
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પશ્નોઃ		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત/ ઓ કે જેવોએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત/ઓ એક જ છે?	
૩	કોઈ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	

લખી આપનારની/ સંમતિ આપનાર/ કુ.મુ.ની સહી ઓળખાણ આપનારની સહી

....

....

(સહી)
સબ રજીસ્ટ્રાર, આણંદ

વેચાણ આપનારની સહી તારીખઃ વેચાણ રાખનારની સહી