વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ઝુંડાલની સીમના સર્વે નં.૩૮૭-૧ની ૬૧૭૧ સ.ચો.મીટર વાળી જમીનને ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૬૯ (ચાંદખેડા-ઝુંડાલ-ત્રાગડ)માં આવરી લઇ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૬૩ ની ૩૭૦૩ સ.ચો.મી. જુની શરતની વાણિજય તથા રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર ઔડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવનાર-આવેલ "DHARTI EXOTICA" ના નામથી ઓળખાતી ફલેટો તથા દુકાનોની પરિયોજનામાં આવનાર-આવેલ બ્લોકો પૈકી બ્લોક નં.............. ના .... ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર-આવેલ ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં............. ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદર ફલેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... સ.ચો.મીટર મળવાપાત્ર જમીન સહીતની બાંધકામવાળી મીલકતનો **વેચાણ દસ્તાવેજ** રૂા........................... પુરાનો

એકતરફવાળાઃ- "**ધરતી બિલ્ડકોન**"
વેચાણઆપનારઃ- **PAN: AANFD 5120 B**
પ્રમોટરઃ- એ નામની ભાગીદારી પેઢી, જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસઃ- જી-૪૦૧, ધરતી ક્રિષ્ટલ, આઇ.ઓ.સી.-ત્રાગડ રોડ, ચાંદખેડા, અમદાવાદ મુકામે આવેલી છે તે પેઢીના વહીવટી કર્તા ભાગીદાર...

શ્રી રાગેશકુમાર પોપટલાલ શાહ
ઉ.વ.આ.પર, ધર્મે હીન્દુ, ધંધોઃ-વેપાર,
રહેવાસીઃ- ૦૯, વિરવિજય સોસાયટી, સંઘવી વિદ્યાલય પાસે, નારણપુરા, અમદાવાદ

જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એકતરફવાળા, લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર, પ્રમોટર, અમો, અમારા, પેઢી એ

રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળી પેઢી તથા એકતરફવાળી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો તથા દરેક્ના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળાઃ-</u> **શ્રી ....**
<u>વેચાણ લેનારઃ-</u> PAN:-
એલોટીઃ- ઉ.વ.આ...., ધર્મે હીન્દુ,ધંધોઃ-........
રહેવાસીઃ-..
....
મોબાઇલ નં.......................................
ઇમેઇલ આઇ. નં.................................

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજીતરફવાળા, વેચાણ લેનાર, એલોટી, લખાવી લેનાર, તમો, તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧... જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ઝુંડાલની સીમના સર્વે નં.૩૮૭-૧ની ૬૧૭૧ સ.ચો.મીટર ખાતા નં.૧૩૦૮ વાળી જમીનને ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૬૯ (ચાંદખેડા-ઝુંડાલ-ત્રાગડ)માં આવરી લઇ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૬૩ ની ૩૭૦૩ સ.ચો.મી. જુની શરતની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો એકતરફવાળા, લખી આપનાર, પેઢી યાને પ્રમોટરની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. તેમજ મજકુર જમીન સરકારી રેકર્ડમાં માલીક તથા કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનાર **"ધરતી બિલ્ડકોન"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે.

૨... મજકુર સીમના સર્વે નં.૩૮૭-૧ની ૬૧૭૧ સ.ચો.મીટર વાળી જમીનને ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૬૯ (ચાંદખેડા-ઝુંડાલ-ત્રાગડ)માં આવરી લઇ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૬૩ ની ૩૭૦૩

સ.ચો.મી. જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી મેળવવા માટે મજકુર જમીનના માલીકો પૈકીના શ્રી બિપીનચંદ્ર ડાહયાભાઇ પટેલે ગાંધીનગરના મે.કલેકટર સાહેબની કચેરીમાં અરજી કરતા ગાંધીનગરના મે.કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૫૭/૧૫/વશી.૨૩૬૪ થી ૨૩૭૭/૨૦૧૭ થી તા.૧૩-૦૨-૨૦૧૭ ના રોજ પરવાનગી આપેલી છે. મજકુર એન.એ.ના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઇટસમાં એન્ટ્રી નં.૮૩૫૬ થી તા.૧૩-૦૪-૨૦૧૭ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી તા.૧૬-૦૫-૨૦૧૭ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી છે.

૩.. ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નં.૩૮૭-૧ની ૬૧૭૧ સ.ચો.મીટર વાળી જમીનને ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૬૯(ચાંદખેડા-ઝુંડાલ-ત્રાગડ) માં આવરી લઇ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૬૩ ની ૩૭૦૩ સ.ચો.મી. જુની શરતની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીનના માલીકો ૧.મધુબેન ભીખાભાઇ પટેલ ૨.દશરથભાઇ લલ્લુભાઇ રબારી ઉર્ફે દેસાઇ ૩.હર્ષદભાઇ ધનજીભાઇ પટેલ ૪.ભુપેન્દ્રકુમાર ડાહયાભાઇ પટેલ ૫.કમલભાઇ નાનકરામ ૬.બીપીનચંદ્ર ડાહયાભાઇ પટેલ એચયુએફ ૭.અરવિંદભાઇ ફુલાભાઇ પટેલ ૮.વિઠ્ઠલભાઇ નારણભાઇ પટેલ ૯.દિનેશકુમાર ભગવાનદાસ પટેલ ૧૦.મેધાબેન નટવરલાલ પટેલ ૧૧.રાગેશકુમાર પોપટલાલ શાહ ૧૨.મોહીત રાગેશકુમાર શાહ ૧૩.હેલી મોહીત શાહ ૧૪.વિજયકુમાર જયચંદભાઇ ગાંધી ૧૫.અલકાબેન વિજયકુમાર ગાંધી ૧૬.મયુરભાઇ કાંતિલાલ શાહ ૧૭.સુનિતાબેન મયુરભાઇ શાહ તમામ પાસેથી અમો લખી આપનાર, **"ધરતી બિલ્ડકોન"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટી કર્તા ભાગીદાર શ્રી રાગેશકુમાર પોપટલાલ શાહએ તા.૨૦-૦૫-૨૦૧૭ ના રોજ રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે.સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૬૯૬૮ થી નોંધાવી કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ રાખેલી છે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઇએ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઇટસમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો લખી આપનાર, **"ધરતી બિલ્ડકોન"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટી કર્તા ભાગીદાર શ્રી રાગેશકુમાર પોપટલાલ શાહ, નું સ્વતંત્ર નામ એન્ટ્રી

નં.૮૪૧૯ થી તા.૩૦-૦૫-૨૦૧૭ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી તા.૩-૭-૨૦૧૭ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી ઘ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી છે.

૪. ત્યારબાદ ફા.પ્લોટ નં.૧૬૩ ની ૩૭૦૩ સ.ચો.મી. જુની શરતની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમો લખી આપનાર, પેઢીએ અમારા ખર્ચે તૈયાર કરાવી મંજુર કરાવવા અર્થે ઔડાની કચેરીમાં મુકતા ઔડાના મે.મદદનીશ નગર નિયોજક આફીસર સાહેબે, તેમના હુકમ નં.PRM/115/5/2017/422 થી તા.૧-૮-૨૦૧૭ ના રોજ બ્લોક નં. "A & B" ના ૭ દુકાનોના તથા ૫૬ ફલેટો, બ્લોક નં. "C" ના ૨૧ ફલેટો, બ્લોક નં. "D & E" ના ૧૪ દુકાનોના તથા ૫૬ ફલેટો, ના પ્લાન મંજુર કરીને વિકાસ માટે પરવાનગી તેજ તારીખે આપેલ છે. જેની રૂઇએ મજકુર જમીન ઉપર બ્લોક નં."એ+બી" માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કિંગ તથા ૭ દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી કુલ-૫૬ ફલેટો તથા તેની ઉપર સ્ટેર કેબીન લીફટ સહીત કુલ- ૬૩ ફલેટો તથા દુકાનો (યુનીટ) યાને એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ તથા બ્લોક નં."સી" માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી કુલ-૨૧ ફલેટો તથા તેની ઉપર સ્ટેર કેબીન લીફટ સહીત કુલ- ૨૧ ફલેટો (યુનીટ) યાને એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ તથા બ્લોક નં."ડી+ઇ" માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કિંગ તથા ૧૪ દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી કુલ-૫૬ ફલેટો તથા તેની ઉપર સ્ટેર કેબીન લીફટ સહીત કુલ- ૭૦ ફલેટો તથા દુકાનો (યુનીટ) યાને એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલુ. જેની રૂઇએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર મંજુર કરાવેલ પ્લાનને આધારે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેના યુનીટોનું બાંધકામ શરૂ કરેલ કરાવેલ છે.

૫. અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર ઘ્વારા સદર "DHARTI EXOTICA" એ નામથી ઓળખાતી પરિયોજનામા બાંધવામા આવેલ દુકાનો તથા ફલેટોવાળી મીલકત પૈકી બ્લોક

નં...............ના ....ફલોર ઉપર બાંધવામા આવનાર-આવેલ ફલેટ નં............... ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલ્કત (જેને હવે પછી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમા "મજકુર અગર સદર યુનીટ યાને એપાર્ટમેન્ટ" એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે) તમો બીજીતરફવાળા એલોટીને ઓફર કરવામા આવેલ જેની રૂઇએ તમો લખાવી લેનારાએ અમારી ઓફર સ્વીકારી સદર એપાર્ટમેન્ટનુ બુકીગ કરાવેલુ.

ત્યારબાદ મજકુર ફલેટવાળી મીલ્કત અમો લખી આપનાર, પેઢીએ તમો લખાવી લેનારાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી તા.....-.....-૨૦૧૭ ના રોજ જરૂરી સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર સહીઓ કરી આપી રીતસરનુ રજીસ્ટર્ડ કબ્જા સિવાયનુ બાનાખત કરી આપેલ છે. મજકુર બાનાખત ગાંધીનગરના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં-................... થી તે જ તારીખે નોધંવામાં આવેલ છે. મજકુર બાનાખતનો અમલ હાલ જીવંત, જારી અને અમલીય છે.

૬. અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઇઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી રજીસ્ટેશન નં................. રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડઝ પાસે .... નંબર ધરાવતા અમદાવાદ ખાતે કરાવી છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

૭. હવે તમો લખાવી લેનારાએ સદરહુ "DHARTI EXOTICA"એ નામની યોજનાની સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઇ અમો લખી આપનાર,પેઢીએ આપેલ યોજના અંગેની તમામ માહિતી, અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પારેશનની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી-રજાચિઠ્ઠી, મે.કલેકટર સાહેબશ્રી, અમદાવાદની કચેરીમાંથી મળેલ બીનખેતીની પરવાનગીનો હુકમ, સદર જમીનના રાઇટસ ટાઇટલ્સ, અન્ય લખાણો, વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય આનુસાંગીક કાગળો વિગેરે તમો લખાવી

લેનારાએ પોતે જાતે તથા તમારા પોતાના જાણકાર અનુભવી તથા નિષ્ણાત વ્યકિત અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી તાપસાવડાવી સદર ફલેટ તથા અન્ય તમામ સહીયારી સુવીધાઓ વિગેરેનુ કરવામાં આવેલ બાંધકામ તથા બાંધકામના માલસામાન, બાંધકામની ગુણવત્તા, કાર્યકુશળતા તેમજ બાંધવામાં આવેલ ફલેટના માપ, સાઇઝ, ક્ષેત્રફળ તેમજ સદર યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવેલ તમામ સહીયારી સુખ સુવિધાઓ જેવી કે કોમન પેસેજ, હોલોપ્લીન્થમાં આવેલ જગ્યા, કોમન પ્લોટ, ગાર્ડન, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા, ઇન્ડોર ગેઇમ્સ, સીડી ,લીફટ, મેઇન ગેટ, સીકયોરીટી કેબીન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, કલબ હાઉસ, સીટીગ એરીયા, ગઝેબો, પાણીનો બોર, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, કોમન સ્ટ્રીટ લાઇટ, પેવર બ્લોક સાથેના આર.સી.સી. રોડ સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓ વિગેરે તમામ બાબતોની સધન તપાસણી તમો લખાવી લેનારાએ પોતે જાતે કરી કરાવી જોઇ તપાસી સમજી લીધેલ હોઇ અને તે રીતેની તમામ બાબતો અંગે તમો લખાવી લેનારાને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલો હોઇ તેમજ હવે પછી ભવિષ્યમાં તે અંગે કયારે પણ તમો લખાવી લેનારાએ વાંધો,તકરાર,ફરીયાદ કે કોઇ કોર્ટ કાર્યવાહી કરવા કરાવવાની નથી તેમ તમો લખાવી લેનારાએ સ્વીકારેલ હોય અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારને અગાઉ કરી આપેલ બુકીગ તથા રજીસ્ટ્રર્ડ બાનાખતની શરતો તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતોને આધીન મજકુર સર્વે નં.૩૮૭-૧ની ૬૧૭૧ સ.ચો.મીટર વાળી જમીનને ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૬૯ (ચાંદખેડા-ઝુંડાલ-ત્રાગડ)માં આવરી લઇ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૬૩ ની ૩૭૦૩ સ.ચો.મી. જુની શરતની વાણિજય તથા રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર ઔડા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવનાર-આવેલ "DHARTI EXOTICA" એ નામથી ઓળખાતી ફલેટો તથા દુકાનોની પરિયોજનામાં આવેલ બ્લોક પૈકી બ્લોક નં-................ના ....ફલોર ઉપર બંધવામાં આવનાર-આવેલ ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં-.................... ની આશરે ....સ.ચો.મી કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામ વાળી

મીલકત તથા સદર ફલેટના વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ.................સ.ચો.મી મળવા પાત્ર જમીન સહિતની બાંધકામવાળી જે તે સ્થિતીવાળી મીલકત કે જેનુ સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે તે તથા મજકુર જમીનમાં વાહનો સહિત જવા-આવવા માટેના તથા ચાલ નિકાલના અમો એતરફવાલી, પેઢીના હર હમ્મેસના હદ માલિકી હકકો સહિતની જમીન પૈકી વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેચાયેલ જમીન સહિતની બાંધકામવાળી મીલકતના ઉચ્ચક કુલે રૂા.................... અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકતે અવેજના તમો બીજીતરફવાલા પાસેથી અમો એકતરફવાલા, પેઢીએ નીચે જણાવેલ વિગતેથી લઇને મજકુર ફલેટની બાંધકામવાળી વરાડે પડતી જમીન સહિતની મીલકત અમો લખી આપનારાએ તમો લાખવી લેનારને કુલ અભરામ નદાવે અધાટ વેચાણ આપેલ છે. તેમજ મજકુર ફલેટવાળી મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારાએ તમો લાખવી લેનારાને આજરોજ સ્થળ ઉપર સોંપેલો છે જેથી તમો લખાવી લેનારાએ તમારા જાણકાર અનુભવી તથા નિષ્ણાત એન્જીનિયર મારફતે સદર ફલેટના બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ, માપ, સાઇઝ વિગેરેની સંપુર્ણ ચકાસણી કરી કરાવી સદર ફલેટવાળી મીલકતનો આજરોજ સ્થળ ઉપર ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકારી સંભાળી લીધેલો છે. હવેથી મજકુર ફલેટવાળી મીલકતના કબજા કે બાંધકામ બાબતે અગર સદર સ્કીમનો કોમન સુવિધાઓ બાબતે તમો લખાવી લેનારા કે તમારા વારસદારોએ અમો લખીઆપનાર, પેઢી કે અમારી પેઢીના ભાગીદારો કે દરેકના વારસદારો સામે ભવિષ્યમા કોઇ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરવી કરાવવાની રહેશે નહી કે તમો લખાવી લેનારાએ ગ્રાહક સુરક્ષા ધારા હેઠળ પણ કોઇપણ પ્રકારની કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહી અને તેમ છતા જો તમો લખાવી લેનારા તેવી કોઇ કાર્યવાહી કરશો કરાવશો તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે અને તેના કારણે અમો લખીઆપનાર, પેઢીને થતા તમામ ખર્ચ નુકશાન અવેજ સહીત ભરપાઇ કરી આપવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારા કે તમારા વારસદારોની રહેશે જેની આથી તમો લખાવી લેનારાએ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મત્તા કરી તેની કબુલાત અમો લખીઆપનારાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે.

<u>એકતરફવાલી, પેઢીને અવેજ મળયાની વિગત</u>

રૂા.............. અંકે રૂપિયા .... પુરા પૈકી રૂા............. પુરાનો ચેકનં.......... તા. - -૨૦૧૭ ના રોજનો ધી................ બેંકની ....શાખાનો બુકિંગ વખતે તથા ત્યારબાદ રૂા............. પુરાનો ચેકનં.......... તા. - -૨૦૧૭ ના રોજનો ધી................ બેંકની ....શાખાનો તથા રૂા............. પુરાનો ચેકનં.......... તા. - -૨૦૧૭ ના રોજનો ધી................ બેંકની ....શાખાનો મળી કુલે રૂા............. પુરાના ઉપરોકત તમામ ચેક અમો લખીઆપનારા, પેઢીના નામના અમો લખી આપનારાએ મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ વાળી મીલકતના ચુકતે અવેજના તમો લખાવી લેનારા પાસેથી અગાઉ તથા આજરોજ લીધેલ હોઇ મજકુર રકમ અમો લખીઆપનારાએ તમો લખાવી લેનારાને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપ્યા તે.

એ રીતે રૂા................................ અંકે રૂપિયા.............................. પુરા અમો એકતરફવાલાને તમો લખાવી લેનારા પાસેથી ચુકતે હિસાબે મળયા છે. જે મલ્યાની પહોંચ અમો લખીઆપનારના આથી કબુલ કરીએ છીએ

૮. હવે વેચાણ આપનારા તમો વેચાણ લેનારાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપીએ છીએ કે મજકુર બાંધકામવાળી મીલકતના અસલ હદ હકકો અને ચાલ નીકાલના હકક હીત સબંધ સહીતની તથા બુકીગ અને બાનાખતમાં જણાવેલ શરતોને આધીન મજકુર

મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેથી તમો વેચાણ લેનારાને કુલ અભરામ નદાવે અધાટ વેચાણ આપેલ છે. હવેથી મજકુર મીલકતના તમો વેચાણ લેનારા કુલ સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર અને કબજેદાર થયા છો. હવે તમો વેચાણ લેનારા મજકુર મીલકતનો કબજો મળયા બાદ ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી સુખેથી ભોગવો, વસો, વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, આપો યા ભાડે આપો યા કાયદા અનુસાર મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે તથા બીનખેતીની પરવાનગી શરતોને આધીન તમો લખાવી લેનારા જાતે અગર તમારા વારસદારો ફકત રહેણાંક હેતુ માટેનો જ ઉપયોગ,ઉપભોગ કરો કરાવો યા તમારૂ દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા તમો લખાવી લેનારા એકલા કુલ સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર અને હકકદાર છો.

૯. અમો લખી આપનારા, પ્રમોટર તથા તમો લખાવી લેનારા, એલોટીએ ધી રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ના કાયદા તથા તેની જોગવાઇઓનુ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ રહેશે. તેમજ સદર કાયદા કે જોગવાઇઓ વિરૂધ્ધ કોઇપણ પ્રકારની કૃત્યા આપણ બંને તરફવાળાએ કરવુ કરાવવાનુ રહેશે નહી. જે આપણા બંનેતરફવાલા આથી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમા સહીમતા કરી કબુલ કરીએ છીએ.

૧૦. અમો વેચાણ આપનારા તમો લખાવી લેનારા ને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે અમો વેચાણ આપનારાએ મજકુર વગર વહેચાયેલ જમીન તથા તે ઉપર મંજુર કરાવેલ પ્લાનને આધારે મળવાપાત્ર કરવામાં આવેલ બાંધકામને કોઇપણ રીતે અસર કરે તેવા કોઇપણ પ્રકારના હાની કર્તા કૃત્યો કર્યા નથી. મજકુર વરાડે પડતી જમીન તથા તે ઉપર આવેલ બાંધકામવાળી મીલકત અમો વેચાણ આપનારાએ તમો લખાવી લેનારા સિવાય બીજા કોઇને કોઇપણ પ્રકારે વેચાણ,ગીરો,બક્ષીસ, યા બોજાથી લખી આપેલ નથી. મજકુર જમીન ઉપર કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગભાગ હકક હીસ્સો કે ખોરાકી રહેઠાણ કે બીજા કોઇપણ પ્રકારનો હકક દર દાવો અલાખો નથી અને મજકુર જમીન ચોખ્ખી અને "ના" કરજી છે.

૧૧. તમો લાખવી લેનારાએ સદર "DHARTI EXOTICA" એ નામથી ઓળખાતી યોજનાના અન્ય તમામ ફલેટના માલીકોના લાભાર્થ તેમજ વિશાળ હિતાર્થ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ શરતોનુ ચુસ્તપણે પાલન કરી વર્તન કરી સ્વીકારેલ હોય મજકુર શરતોને આધીન અમો લખીઆપનારાએ તમો લખાવી લેનારને સદર મીલકત વેચાણ આપેલ છે.

૧૨. સદર ફલેટવાળી મીલકત સિવાય મજકુર સમગ્ર સ્કીમની અન્ય કોઇપણ મીલકત ઉપર તમો લાખવી લેનારાનો કોઇપણ પ્રકારનો હકક દાવો રાઇટ ટાઇટલ ઇન્ટરેસ્ટ કે કલેઇમ રહેશે નહી તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય ફલેટો તથા દુકાનો સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી શરતો તથા કિંમતોથી જુદા પ્રકારની અલગ અલગ શરતો તથા કિંમતો પ્રમાણે અમો લખીઆપનારાને યોગ્ય લાગે તે રીતે બુકીગ કરાવી અગર અન્ય રીતે વેચાણ અપવા હકકદાર છીએ અને રહેશુ તે સામે તમો લખાવી લેનારાને કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનારા કે તમારા વારસદારોએ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાની કે કરવાની નથી. જેની આથી તમો લખાવી લેનારા મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

૧૩. સદર યોજનાની સમગ્ર જમીન તથા અન્ય તમામ સહીયારી સુવિધાઓની ભવિષ્યમાં કયારેય પણ અલગ અલગ વહેચણી કરી કરાવી શકશે નહી પરંતુ તેની તમામ સહીયારી સુવિધાઓમાં યોજનના તમો લખાવી લેનારા સહીતના તમામ ફલેટના માલીકોના સહીયારી વપરાશી હકકો રહેશે.

૧૪. મજકુર "DHARTI EXOTICA" એ નામથી ઓળખાતી ફલેટો તથા દુકાનોની યોજનામા આવેલ સુવિધાઓ જેવી કે કોમન પેસેજ, હોલો પ્લીન્થનામાં આવેલ જગ્યા, કોમન પ્લોટ, ગાર્ડન, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા, ઇન્ડોર ગેઇમ્સ, સીડી, લીફટ,મેઇન ગેટ, સીકયોરીટી કેબીન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, કલબ, કલબ હાઉસ, સીટીગ એરીયા, ગઝેબો, પાણીનો બોર, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, કોમન સ્ટ્રીટ લાઇટ, પેવર

બ્લોક સાથેના આર.સી.સી.રોડ સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી તમામ સુવિધાઓનો કોમન ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારા તથા સદર સ્કીમના અન્ય માલીકોએ સાથે મળી કરવો કરાવવાનો રહેશે. પરંતુ સદર બાંધકામવાળી તથા ખુલ્લી તમામ કોમન સુવિધાઓની માલીકી કે કબજો તમો લખાવી લેનારા કે સદર સ્કીમના અન્ય ફલેટોના માલીકોનો છે નહી અને રહેશે નહી. તેમજ તે અંગે તમો લખાવી લેનારા કે સદર સ્કીમના અન્ય ફલેટોના માલીકોએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઇ તકરાર કે હકક હિસ્સો કરવો કરાવવાનો નથી અને તેમ છતાં જો તમો લખાવી લેનારા કે સદર સ્કીમના અન્ય ફલેટોના માલીકો તેવી કોઇ તકરાર કરો કરાવો તે આથી રદ બાતલ ગણાશે. તેવુ તમો લખાવી લેનારા આથી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીમતા કરી કબુલ કરો છો.

૧૫. સદરહુ સ્કમીના સમગ્ર બીલ્ડીગમાં મીલકતના એલીવેશનમાં કે સ્ટ્રકચરમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર ભવિષ્યમાં કયારેય પણ કરવા તમો લખાવી લેનારા હકકદાર નથી. તેમ છતાં તમો લખાવી લેનારાએ કરેલ તેવા કોઇ કૃત્યોને આધારે સદર યોજનાના અન્ય મીલકતના માલીકોને કોઇપણ પ્રકારનુ નુકશાન,ખર્ચ,જાનહાની થાય અગર બિલ્ડીગની સ્ટેબિલીટીને નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ ખર્ચ સહીતની સઘળી અને સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની રહેશે.

૧૬. સદર ફલેટવાળી મીલકત સિવાયની સદર સ્કીમની અન્ય કોમન સહીયારી સુવિધાઓ તમો લાખવી લેનારાએ તથા સદર સ્કીના અન્ય ફલેટોના માલીકોને અડચણ,અંતરાય,અવરોધ ન થાય તે રીતે ઉપયોગ કરવો કરાવવાનો રહેશે. તેમજ તેવી કોમન અને સહીયારી સુવિધાઓ તથા તેમાની ખુલ્લી જગ્યામાં તમો લખાવી લેનારા કે સદર સ્કીમના અન્ય ફલેટોના મલીકોએ કોઇપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ અગર શેડ કરી અગર અન્ય ચીજવસ્તુઓ મુકી દબાણ કરવુ કરાવવાનુ નથી જે આથી તમો લખાવી લેનારા કબુલ કરો છો.

૧૭. સદરહુ યોજનામાં તમો લખાવી લેનારાએ બુકીગ કરાવેલ ફલેટ સિવાયના અન્ય ફલેટ ધારકોને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કોઇપણ કૃત્ય તમો લખાવી લેનારાએ કરવુ કરાવવાનુ નથી. તેમજ કાયદા વિરૂધ્ધની વસ્તુઓ,દાહક વસ્તુઓ, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો, ગંધ મારે અગર તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો, પ્રતિબંધિત ચીજ વસ્તુઓ સદર ફલેટમાં તથા ફલેટની બહાર રાખવા, રખાવવાની નથી તેમજ તમો લખાવી લેનારાને ફાળવેલ ફલેટવાળી મીલકતમાં તમો લખાવી લેનારા કે તમારા થકી અન્ય વ્યકિતઓએ અસામાજીક પ્રવૃતિ કરવાની કરાવવાની નથી કે કાયદા વિરૂધનુ કોઇપણ કૃત્ય કરવુ કરાવવાનુ નથી. તેમ છતાં તેમ કરવામાં જો તમો લખાવી લેનાર તેવી કાર્યવાહી કરો કરાવો તો તેથી કરીને ઉપસ્થિત થતી કાયદાકીય તમામ ખર્ચ,નુકશાન સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની અંગત રહેશે.

૧૮. સદર યોજનાના તમામ ફલેટોના માલીકોએ જે તેના ફલેટનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક હેતુ માટેજ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય વાણિજય કે ધંધાકીય હેતુ માટે કોઇપણ સંજોગોમાં સદર ફલેટનો ઉપયોગ કરવો કરાવવાનો નથી.

૧૯. મજકુર ફલેટવાળી મીલકત અંગે ગુજરાત ગેસ કનેકશન ટ્રાન્સફર કરાવવા અંગેનો ખર્ચ, ઝુંડાલ સરકારી કચેરીના રેકર્ડમાં મજકુર મીલકતના વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ જમીનની નોંધ પડાવવા અંગેનો ખર્ચ તથા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, કોમન વહીવટ ખર્ચ, જી.એસ.ટી. ટેક્ષની રકમ વિગેરે તમામ તમો લખાવી લેનારાએ ભોગવવાની રહેશે.

૨૦. સદરહુ "DHARTI EXOTICA"એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી ખુલ્લી કોમન જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઇન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવનાર-આવેલ છે. જેથી તમો લખાવી લેનારાએ તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ માલીકોએ સદરહુ સોસાયટીમાં ફરજીયાત સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનુ રહેશે. જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની

મહત્વની શરત છે. તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા,પેટા કાયદા નિયમો અને પેટા નિયમો તથા હાલના તથા ભવિષ્યમાં થનાર વખતો વખતના ઠરાવો તથા સદર સર્વિસ સોસાયટી ધ્વારા જે કોઇ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તેનુ તમો લખાવી લેનારાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ રહેશે.

૨૧. અમો લખી આપનારાએ સદર ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ તમો લખાવી લેનારાને કરી આપેલ હોય આજથી સદર ફલેટ અંગેના લાગુ પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ, ઇલેકટ્રીક બીલ વરાડે પડતી વિશેષ ધારાની રકમ વિગેરે તમામ લખાવી લેનારાએ ભરવાના રહેશે.

૨૨. સદરહુ યોજનાની તમામ કોમન સહિયારી સુવિધાઓની માલીકી સદર સ્કીમમા થનાર સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે અને યોજનાના તમામ માલીકોએ તેવી સર્વિસ સોસાયટીના સભાસદ તરીકે વખતોવખતના કાયદા, પેટા કાયદા, નિતિ નિયમો, ઠરાવો, નિર્ણયો, ધારાધોરણોને આધિન રહીને તેવી સુવિધાઓનો વપરાશ કરવા હકકદાર રહેશે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૨૩. તમો લખાવી લેનારા તથા તમામ મિલકતના માલીકોએ પરસ્પર સહકાર શાંતિપ્રિય રીતે વર્તવાનુ રહેશે અને તેમ કરવામા જો કસુર થશેતો સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહેશે.

૨૪. તમો લખાવી લેનારા તથા તમામ મિલકતના માલીકોએ સદરહુ યોજનાની સહિયારી સુવિધાઓના હાલના તથા વખતો વખતના મેઇન્ટેનન્સ વિગેરેના કોઇપણ કાર્યમા વાંધો, અડચણ કે અંતરાય ઉભા કરવા કરાવવાના નથી તેમજ સદરહુ યોજનાના સામાન્ય વહિવટમા તમામ માલીકોનુ વિશાળ હિત સમાયેલુ હોય તેવા તમામ કાર્યમા તમો લખાવી લેનારા એ હંમેશા સાથ સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

૨૫. તમો લખાવી લેનારા તથા સદર "DHARTI EXOTICA" એ નામથી ઓળખાતી દુકાનો તથા ફલેટોની યોજનામા આવેલ બ્લોકોમા આવેલ ફલેટોની ઉપર આવેલ ઓપન ટેરેસની ખુલ્લી જગ્યામા આજીવન અને કાયમ માટે કોમન ઉપયોગ ઉપભોગ કરવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ તેવી ટેરેસની ખુલ્લી જગ્યામા કોઇપણ જાતનુ દબાણ કે કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કોઇએ કરવુ કરાવવાનુ નથી.

૨૬. સદર "DHARTI EXOTICA" એ નામની યોજનાના કોમન મેઇન્ટેનન્સ અંગે જે કંઇ નોન રીફન્ડેબલ આગોતરા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ કે ફાળો ભવિષ્યમા નકિક કરવામા આવે તે તમો લખાવી લેનારાઓએ સદર સર્વિસ સોસાયટીમા ફરજીયાતપણે અલગથી જમા કરાવવાનો રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનાની હાલની તથા ભવિષ્યની તમામ સહિયારી સુવિધાઓ નકિક કરેલ છે તેના મરામત, રીપેરીગં, રીપ્લેસમેન્ટ, રીકન્ટ્રકશન, મોડીફીકેશન, એડીશન, ઓલ્ટરેશન, રંગ રોગાન, સફાઇ ખર્ચ, વિજળી બીલ, પગાર ખર્ચ, સીકયુરીટી અંગે તથા આનુસાંગીક તમામ ખર્ચની રકમ આગોતરા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ તથા તેના વ્યાજની રકમમાથી ખર્ચવામા આવશે અને તે ઉપરાંતનુ ખર્ચ કરવાની ભવિષ્યમા જરૂરિયાત ઉભી થાય તેવા સમયે સદર સર્વિસ સોસાયટી તરફથી વહિવટી ખર્ચની જે રકમ નકિક કરવામા આવે તે રકમો તમો લખાવી લેનારાઓએ અલગથી જમા કરાવવાની રહેશે, ઉપરોકત રકમો ભરવામા તમો લખાવીલેનારા કસુર કરો તથા તમારૂ કોઇપણ પ્રકારનુ લેણુ બાકી હોઇ તેવા સમયે સદર સર્વિસ સોસાયટી તમારી અનીવાર્ય અને આવશ્યક સહિતની તમામ સુવિધાઓ પાણી, ગટર, વિજળી તથા અન્ય તમામ સુવિધાઓ બંધ કરવા હકકદાર રહેશે.

૨૭. સદરહું સ્કીમમા મુકવામા આવનાર લીફટનો ઉપયોગ મજકુર સ્કીમનો વહીવટ કરવા માટે રજીસ્ટર્ડ કરવામા આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નીતીનિયમો અનુસાર તમો લખાવી લેનારા તથા અન્ય માલીકોએ કરવો કરાવવાનો રહેશે તેમજ સદર લીફટનો ઉપયોગ કરકસર પૂર્વક કરી તેવા ઉપયોગમા દરેક ફલેટના માલીકો સાથે

સહકાર આપવાનો રહેશે. તેમજ મજકુર લીફટમા કોઇપણ પ્રકારના વધુ વજનદાર ચીજ વસ્તુ કે માલસામાન તમો લખાવી લેનારા કે તમારા થકી અન્ય વ્યકિતઓએ લાવવા કે લઇ જવાનો રહેશે નહી. અમો એકતરફવાલી પેઢી ધ્વારા સદર સ્કીમમા સારી કવોલીટીની લીફટ નાખવામા આવેલી છે. તેમ છતા સદર લીફટ એ મશીન છે અને તે અમો એકતરફવાલાએ જાત મેન્યુફેકચર કરેલી નથી. તેથી લીફટના વપરાશ દરમ્યાન તેનાથી જો કોઇને પણ શારીરીક નુકસાન કે અન્ય સ્વરૂપનુ નુકશાન થાય તો તે અંગેની કોઇજ જવાબદારી અમો લખી અપાનારા ની છે નહી. અને રહેશે નહી. તેમજ તે અંગે તમો લખાવી લેનારા અમો લખી આપનારા સામે કોઇ જ કોર્ટ કાર્યવાહી નહી કરો તેની ખાત્રી અને બાહેધરી રૂપે તમો લખાવી લેનારાએ મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમા સહીમતા કરી કબુલ કરેલ છે.

૨૮. મજકુર "DHARTI EXOTICA" એ નામની દૈવ કૃત્યો, જેવાકે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી વિગેરે કે અન્ય કારણોસર બિલ્ડીગને તથા તમો લખાવી લેનારાના યુનિટને નુક્સાન થાય અને અગરકોઇનુ મૃત્યુ થાય કે શારીરીક માનસીક ઇજા થાય કે ખોડ આવે તો તે માટે ભવિષ્યમા અમો લખી આપનારાને તમો લખાવી લેનારા એ દિવાની, ફોજદારી કે અન્ય રીતે કોઇ પણ પ્રકારે જવાબદારી ગણવાના નથી કે તે બાબતે કોઇ નુકશાન કે વળતર તમો લખાવી લેનારા કે તમારા વારસદારોએ માંગવાનુ નથી તેવુ તમો લખાવી લેનારા આથી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીમતા કરી કબુલ કરી અમો લખી આપનારાને ખાતરી અને બાહેંધરી આપો છો.

૨૯. અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે સદર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઇએ મજકુર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો લખાવી લેનાર એલોટીને સોપેલ હોઇ આજથી ૦૫(પાંચ) વર્ષના સમય દરમીયાન તમો લખાવી લેનાર એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમાં કે એપાર્ટમેન્ટ જે બિલ્ડીગમા આવેલ છે તે બિલ્ડીગના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે કારીગરી ગુણવત્તા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમા કોઇ ખામી અમો લખી આપનાર પ્રમોટરના ધ્યાનમા તમો લખાવી લેનાર એલોટી

લાવો ત્યારે અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે શકય હોઇતો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમા દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો તમો એલોટી અમો લખી આપનાર પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનુ વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો લખી આપનાર પ્રમોટરની કોઇજ જવાબદરી ન હોઇ કે અમો લખી આપનાર પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાઇ તેમ નહોઇ કે અમો પ્રમોટરના નિયત્રંણ બહાર હોઇકે તેવી કોઇ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમા રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશુ નહી અથવા તમો લખાવી લેનાર એલોટી મેળવવા હકકદાર રહેશો નહી.

૩૦. વધુમા તમો લખાવી લેનાર એલોટી તથા અન્ય તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને અમો લખી આપનાર પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબની કબુલાત કરી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપોછો કે...

(એ) તમો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો આજ રોજ સોપેલ હોઇ આજથી સદર એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી તમારા પોતાના ખર્ચે કરવા રહેશે અને એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવ્યુ છુ તે સમગ્ર બિલ્ડીગમા કે બિલ્ડીગને એવુ કશુજ કરશે કે કરાવશે નહી જે નીયમો વિનીયમો અથવા પેટાનિયમોની વિરૂધ્ધ હોઇ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે એના કોઇ પણ ભાગમા કે ભાગને સ્થાનીક સત્તામંડળોની સંમતી વીના કોઇ ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશો કરાવશો નહી.

(બી) વધુમા તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટ મા એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોઇ અથવા એટલો ભારે હોઇકે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલુ છે તે મકાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સબંધિત સ્થાનીક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોઇ અને જેને લાવવા લઇ જવામા દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલુ છે તેના માળખા કે બિલ્ડીગના દરવાજા સહીતને નુકશાન

થવાની સંભાવના હોઇ અને એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલુ છે એ મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટ ને એલોટીના આવા કોઇ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશેતો એલોટી આવા ભંગના પરીણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(સી) તમો એલોટી ઉકત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હતુ તે જ સ્થિતિમા જાળવશે અને એપાર્ટમેન્ટ જે મકાન મા આવેલુ છે તે મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટમા એવુ કશુજ કરશેકે કરાવશે નહી જે સંબધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનીક સત્તામંડળના નિયમો, પેટા નીયમો અને વિનીયમોની વિરૂધ્ધ હોઇ એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઇનુ ભંગ થાય એવુ કોઇપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેના પરીણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

(ડી) તમો એલોટી એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહી તેમજ કોઇપણ સમયે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇ પણ ભાગમા કોઇ પણ પ્રકારના સુધારાકે વધારા કરાવશે નહી કહ સદર એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલુ છે તે પરિયોજનાના કે બિલ્ડીગના એલીવેશન અને બહારની કલર સ્કિમમા કોઇ ફેરફાર કરશેકે કરાવશે નહી અને તે એપાર્ટમેન્ટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો ગટર, ડ્રેઇન્સ, અને પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે જેથી એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટર કે સદર સર્વિસ સોસાયટીના હોદેદારોની લેખિત પૂર્વમંજુરી વિના એપાર્ટમેન્ટ આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દીવાલો સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહી કે તોડફોડ કરે નહી તેમને અન્ય કોઇપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચાડશે નહી.

(ઇ) વધુમા તમો એલોટી એવુ કશું જ કરશે કે કરાવશે નહી જે એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલું છે તે બીલ્ડીગ પ્રોજેકટની જમીન અથવા મકાન કે એપાર્ટમેન્ટના કોઇ ભાગને લગતા કોઇપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમિયમ ચુકવવાપાત્ર બને.

(એફ) તમો એલોટી ઉકત એપાર્ટમેન્ટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલું છે તે મકાનમા કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકવા દેશે નહીં.

(જી) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરાવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલુ હોય તે બીલ્ડીગને આપવામાં આવેલ વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓનાં જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડિપોઝિટ(જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચુકવશે.

(એચ) તમો એલોટીને જે એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યું છે તે હેતુઓમા તમો એલોટી ધ્વારા ફેરફાર થવાને કારણે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને-અથવા સરકાર અને-અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ ધ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી-ખર્ચ, વીમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

(આઇ) તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો, એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે ઉકત બીલ્ડીગ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં તે બીલ્ડીગની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામાં આવશે.

૩૧. સદર વેચાણ દસ્તાવેજવાળી મીલકત તમો લખાવી લેનાર ને માલીકી હકકે વેચાણ આપેલી છે. જેથી સદરહુ મીલકતનો કબજો મળયા બાદ તમો લખાવી લેનારા તમારૂ દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ ઉપભોગ કરવા કરાવવા હકકદાર રહેશો.તેમ છતા પણ ભવિષ્યમાં સદરહુ મીલકત તમો લખાવી લેનારને વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કે એસાઇન કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય ત્યારે તે સમયે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીનુ તમામ બાકી લેણું ચુકવી

સોસાયટીએ નિર્ધારીત કરેલ ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જમા કરાવી સોસાયટીની પુર્વે મંજુરી મેળવી વખતો વખતના ધારા ધોરણો, નીતી નીયમો, ઠરાવો, નિર્ણયો, કાયદાઓ, પેટા કાયદાઓ વિગેરે તમામનુ પાલન કરવાની શરતે સદરહુ સોસાયટીના સભાસદ તરીકે દાખલ થવાની લાયકાત ધરાવતી વ્યકિત ને સદરહુ મીલકત વેચાણ કરવા તમો લખાવી લેનાર હકકદાર રહેશો.

૩૨. સદરહુ સમગ્ર "DHARTI EXOTICA" એ નામની યોજનાના બાંધકામ અંગે કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આફત જેવી કે પુર, ધરતીકંપ, વાવાઝોડુ કે અન્ય કોઇ માનવસર્જીત આફતો, યુધ્ધો, હુલ્લડ, આતંરવિગ્રહને કારણે જાનમાલની હાની સર્જાય, બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની તથા અન્ય ફલેટો તથા દુકાનોવાળી મીલકતના માલીકોની સંયુકત છે અને રહેશે અને તે બાબતે અમો લખી આપનારાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

૩૩. સદરહુ યોજનાનુ નામ હંમેશા માટે "DHARTI EXOTICA" રહેશે અને તે યોજનાના માલીકો ભવિષ્યમાં કયારે પણ કોઇપણ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી.

૩૪.. સદર યોજનામા આવેલ દુકાનો તથા ફલેટો પૈકી દુકાનોની આગળ આવેલ માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામા ફકત દુકાનોના માલીકો તથા તેમના ગ્રાહકોને વાહનો પાર્ક કરવાનો હકક અને અધિકાર હોઇ તેવી દુકાનોની આગળ આવેલ માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામા તમો લખાવી લેનારા કે સદર સ્કીમના અન્ય ફલેટોના માલીકોએ વાહનો પાર્ક કરવાનો કોઇ જ હકક, અધિકાર છે નહી અને રહેશે નહી.

૩૫. પરંતુ સદર સ્કીમમા ંઆવેલ માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં તથા ફલેટોની નીચે હોલોપ્લીન્થમાં આવેલ કોમન પાર્કિગની જગ્યામાં વાહનો પાર્ક કરવા માટેનો હર હંમેશ તમો લખાવી લેનારા તથા સદર સ્કીમના અન્ય ફલેટોની મીલ્કતના માલીકોએ સહીયારા ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેમજ તેવી પાકીગની જગ્યામાં તમો લખાવી લેનારાએ અન્ય ફલેટોના માલીકોને કોઇપણ પ્રકારની

અડચણ કે અટકાયત ન થાય તે રીતે વહેલા તે પહેલાના ધોરણે વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. વધુમાં હળવા, ઘરેલુ, મોટર વ્હીકલને અનુલક્ષીને તેમજ અમદાવાદ મ્યુની.કોર્પોરેશનની કચેરીના હાલના પ્રવર્તમાન નીયમો અનુસાર મંજુર કરવામાં આવેલા પ્લાન અનુસાર પાર્કિંગની જોગવાઇ કરેલ છે તે અંગે તમો લખાવી લેનારા તથા યોજનાના અન્ય તમામ મીલ્કતના માલીકોએ ભવિષ્યમાં કયારેય પણ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવા લેવડાવવા હકકદાર નથી.

૩૬. મજકુર મીલ્કત અંગેના અમો એકતરફવાલી,પેઢીના નામના રાઇટસ, ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા અને મારર્કેટેબલ તેમજ બોજારહીત છે તે મતલબનુ કોઇપણ પ્રકારના વાંધા સિવાયનુ ટાઇટલ્સ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ અમો લખી આપનાર, પેઢીએ શાંતીલાલ એન્ડ કંુ. સોલીસીટર્સ પાસેથી ફા.નં.૧૦૯૪૭ થી મેળવી તેની નકલ તમો લખાવી લેનારાને આપેલી છે. જે તમો લખાવી લેનારાએ પોતે જાતે તથા તમારા પોતાના જાણકાર અનુભવી તથા નિષ્ણાંત વ્યકિત કે સંસ્થા મારફત જોઇ તપાસી તમામ બાબતે ખાતરી કરી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો લખાવી લેનારા સંપૂર્ણ રીતે સંતુષ્ટ હોઇ તમો લખાવી લેનારાએ સદર મીલ્કત વેચાણ રાખેલી છે. જેથી સદર મીલ્કતના રાઇટસ ટાઇટલ્સ અંગે ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનારા કયારેય પણ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવા હકકદાર નથી.

૩૭. મજકુર સમગ્ર સ્કીમ અંગે બીલ્ડીગ યુઝ પરવાનગી યાને બી.યુ.પરવાનગી મળયા બાદ તમો લખાવી લેનારાએ સદર મીલકતમા રહેણાકના હેતુ માટેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનારા કબુલ કરોછો.

૩૮.. સદર "DHARTI EXOTICA" એ નામની યોજનાનો વહીવટ ચલાવવા અંગેનો જે કાંઇ વહીવટી અનામતની રકમ નકકી કરવામાં આવે કે અન્ય ખર્ચની રકમો નકકી કરવામાં આવે તેવી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારાએ અમો લખી આપનારાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને તેવી રકમ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં

નકકી કરવામાં આવેલ યુનીટની કુલ રકમ સિવાય અલગથી ગણવાની છે અને રહેશે.

<u>પરીશીષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ઝુંડાલની સીમના સર્વે નં.૩૮૭-૧ની ૬૧૭૧ સ.ચો.મીટર વાળી જમીનને ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૬૯ (ચાંદખેડા-ઝુંડાલ-ત્રાગડ)માં આવરી લઇ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૬૩ ની ૩૭૦૩ સ.ચો.મી. જુની શરતની વાણિજય તથા રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર ઔડા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવનાર-આવેલ "Dharti Exotica" ના નામથી ઓળખાતી ફલેટો તથા દુકાનોની પરિયોજનામાં આવનાર-આવેલ બ્લોકો પૈકી બ્લોક નં............. ના .... ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર-આવેલ ફલેટ યાને એપાર્ટમેન્ટ નં............. ની આશરે .... સ.ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાની બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદર ફલેટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... સ.ચો.મીટર મળવાપાત્ર જમીન સહીતની બાંધકામવાળી મીલકત

<u>મજકૂર ફલેટ નં.-----ની મિલકતના ખુંટચારની વિગત</u>

પુર્વે	-
પશ્ચિમે	-
ઉતરે	-
દક્ષિણે	-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી--- ફલોર ઉપર આવેલ એપાર્ટમેન્ટ નં.----ની બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેના વરાડે પડતી મળવાપાત્ર રોડ રસ્તાના સહીયારા વરાડે વાપરવાના તથા ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મીલકત

ઉપર મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ આપણ બંને તરફવાળાઓએ વાંચી, વંચાવી આપણી સમજની ભાષામાં ભાષાંતર કરી, કરાવી, સમજી, વિચારીને અકક્લ હોંશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં કોઇપણ વ્યકિતના દાબ, દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી બિનકેફે મુકત સંમતિથી કરેલ છે. જે આપણ બંને તરફવાળાઓને તથા અમો લખી આપનારના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારોને તથા તમો એલોટી તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો મુખત્યારો, ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર છે અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી.

આજ તા.--- માહે-----------સને ૨૦૧૭ના દીને શહેર અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે-------------------------મતુ અત્રે--------------------------શાખ

<u>એકતરફવાલાઃ-</u>

<u>લખી આપનારઃ-</u>

પ્રમોટરઃ-

"ધરતી બિલ્ડકોન" એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા

ભાગીદાર

------------------------------- ૧-----------------------------

(શ્રી રાગેશકુમાર પોપટલાલ શાહ) **સાક્ષી**

૨---------------------------

સાક્ષી

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધીનીયમની કલમ. ૩૨-અ ના નવા સુધારા મુજબનું શીડયૂલ :-</u>

<u>એકતરફવાળાઃ-</u>	**<u>ફોટો</u>**	**<u>ડાબા હાથના</u>**
<u>લખી આપનારઃ-</u>		**અંગુઠાનું નીશાન**

પ્રમોટરઃ-
"ધરતી બિલ્ડકોન" એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર

(શ્રી રાગેશકુમાર પોપટલાલ શાહ)

<u>બીજીતરફવાળાઃ-</u>
<u>લખાવી લેનારઃ-</u>
એલોટી :-