<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૧૦ (વેજલપુર) તાલુકા વેજલપુરના મોજે ગામ વેજલપુરની સીમના ખાતા નં. ૧૮૧૮, બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૬૫/૧ +૪ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૧૯-૨૨ યાને કે ૧૯૨૨ ચો.મી. આકાર રૂા. ૨૮૮.૦૦ પૈસાના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૭ માં થતી તેની રૂઈએ મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૩૯/૨ ની ૧૧૫૩ ચો.મી.ના માપવાળી રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે "JEWEL ANNEXE" ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં આવેલ **ફલેટ નં. .... (............ફલોર)** ની .... ચો.મી. તથા .... ચો.મી. બાલ્કની તથા વોશ એરીયાની મળી કુલ .... ચો.મી.(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કિંમત **રૂા............../- (અંકે રૂપિયા .... પુરાનો).**

એકતરફવાળા :- વેચાણ આપનાર	સહજાનંદ ઇન્ફ્રાકોન (PAN : ADNFS 1211 K) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજી. ઓફિસ - ૩, એફ.એફ. સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ, ૭૭, જગાભાઈ પાર્ક, અશ્વમેઘ પર્લ સામે, સરદાર હોસ્પિટલથી એલ.જી.રોડ, રામબાગ, મણિનગર, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર શ્રી .... ઉ.વ.આ.:- પુક્ષ, ધર્મે :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર રહેવાસી : જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" "એક તરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ આપનાર" ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.
બીજી તરફવાળા :- વેચાણ લેનાર	.... PAN : .... ઉ.વ.પુક્ષ, ધર્મે હિન્દુ, બંને રહેવાસી - .... જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" "બીજી તરફવાળા" અગર "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ લેનાર"નો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત :-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૧૦ (વેજલપુર) તાલુકા વેજલપુરના મોજે ગામ વેજલપુરની સીમના ખાતા નં. ૧૮૧૮, બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૬૫/૧ +૪ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૧૯-૨૨ યાને કે ૧૯૨૨ ચો.મી. આકાર રૂા. ૨૮૮.૦૦ પૈસાના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૭ માં થતી તેની રૂઈએ મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૩૯/૨ ની ૧૧૫૩ ચો.મી.ના માપવાળી રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે "JEWEL ANNEXE" ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં આવેલ ફ્લેટ નં. .... (............ફ્લોર) ની ....

ચો.મી. તથા .... ચો.મી. બાલ્કની તથા વોશ એરીયાની મળી કુલ .... ચો.મી.(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકત અમો એકતરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની બોજારહિત મિલકત છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

સદરહુ મોજે ગામ વેજલપુરની સીમના ખાતા નં. ૧૮૧૮, બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૬૫/૧+૪ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૧૯-૨૨ યાને કે ૧૯૨૨ ચો.મી. આકાર રૂા. ૨૮૮.૦૦ પૈસાના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૭ માં થતી તેની રૂઈએ મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૩૯/૨ ની ૧૧૫૩ ચો.મી.ના માપવાળી બીનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ બચુભાઈ મધુભાઈ પટેલ પાસેથી અમદાવાદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી-૧૦ (વેજલપુર) ની કચેરીમાં એક રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨૨૭૩ તા. ૨૧-૦૪-૨૦૧૮ના રોજ નોંધાવી વેચાણ રાખેલ છે અને તે રીતે અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢી માલિક, કબજેદાર અને ભોગવટેદાર તરીકે આવેલ છીએ.

વધુમાં સદરહુ જમીન અંગે રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટરશ્રી,અમદાવાદનાએ તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન-૨/એન.એ./એસ.આર.૧૩૧૮/૧૬ થી તા. ૦૩-૧૦-૨૦૧૬ના રોજ આપવામાં આવેલ છે જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૧૬૪૨૦ થી તા.૧૪-૧૦-૨૦૧૬ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુસારૂ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવા માટેના જરૂરી પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન પાસેથી મંજુર કરાવેલ.

વધુમાં સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના જરૂરી બિલ્ડીંગ પ્લાન અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશને કેસ નં. BLNTS/NWZ/190517/GDR/A8543/R1/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં. 9924/190517/A8543/R1/M1 થી મંજુર કરેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૭ માં થતી તેની રૂઈએ મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૩૯/૨ ની ૧૧૫૩ ચો.મી.ના માપવાળી રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર કાયદેસરની જરૂરી તમામ પરવાનગી-મંજુરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ તથા અન્ય સહિયારી સગવડો મુકી અમોએ "JEWEL ANNEXE" ના નામથી સ્કીમ મુકેલ કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ સ્કીમ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

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

ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવા સારું તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને વાટાઘાટો બાદ સદરહુ મિલકત અમો એકતરફવાળાએ

તમો બીજીતરફવાળાને કુલ ઉચ્ચક રૂ.................../- (અંકે રૂપિયા............................... પુરા)માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ અને તેનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

<u>અવેજની વિગત</u>

રકમ રૂ.	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ

રૂ.

એ રીતેના કુલ અવેજના રૂ. .... તમો બીજીતરફવાળાએ ઉપરોક્ત વિગતે ચૂકવ્યા છે, તે રીતની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને સદરહુ મિલકત કે જેનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલું છે, તે અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપીએ છીએ. સદરહુ મિલકત અન્વયે તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવેલ અવેજના ચેકો બેંકમાં સ્વીકારાયથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે.

સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ "સર્વિસ સોસાયટી" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ "JEWEL ANNEXE" સ્કીમના અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી તથા બાંધકામ ગુણવતા બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા તેમના ટેકનીકલ કન્સલ્ટન્ટ પાસે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. સદરહુ મિલકત અંગેના ટાઈટલ્સ પણ બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા તેમના એડવોકેટ પાસે જોઈ તપાસી લેવડાવેલ છે. તથા તે અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે. જેથી તે સદરહુ સ્કીમના બાંધકામ અંગે કે સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ્સ અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવા હક્કદાર નથી. આમ સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન પાર્કીંગ, રોડ-રસ્તા, પાણીની ટાંકીનો હક્ક સ્કીમના દરેક સભ્યોનો કોમન રહેશે. તેના સિવાયની તમો કોમન સગવડતાઓ તથા કોમન પ્લોટના કુલ એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદેલ યુનિટના દરેક વ્યક્તિના વગર વહેંચાયેલા સહીયારા રહેશે. સદરહુ યુનિટના બિલ્ટઅપ/ સુપરબિલ્ટઅપ એરીયાની ગણતરી તમો બીજીતરફવાળાએ સમજી લીધી છે જે અને તે તમોને કબૂલ, મંજુર છે.

અમો એક તરફવાળા દ્વારા સદરહુ સ્કીમમાં બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના મેમ્બર થવાનું ફરજીયાત રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ નિયમો તથા ઠરાવોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. આમ બીજીતરફવાળાએ પણ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના સભાસદ બનવાની શરત કબુલ મંજુર રાખેલ હોઈ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ આ

વેચાણ દસ્તાવેજથી બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યુનિટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમા બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ સંયુક્ત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ યુનિટો હોલ્ડરોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

ભવિષ્યમાં આ જમીન ઉપર બંધાયેલા "JEWEL ANNEXE" એ નામની સ્કીમમાં જે જે વ્યક્તિઓ યુનિટ ખરીદે તેઓએ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહકારથી રહેવાનું છે અને અન્યને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી.

હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદિ "JEWEL ANNEXE" અન્ય યુનિટધારકો સાથે સહિયારી રીતે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ નિયમો અનુસાર તથા મેમોરેન્ડમ અને આર્ટીકલ્સને તથા બહુમતિથી થયેલા ઠરાવોને આધિન તથા કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધિન ચાંદો, સૂરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે.

એકતરફવાળા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર "JEWEL ANNEXE" નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં બાંધકામ સારું જે આર્કીટેકટો, સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયરો, કોન્ટ્રાકટરો ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તેઓની કામગીરીથી તથા નીમણુંક કરેલ કન્સલ્ટન્ટો, એન્જીનીયરોથી બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ સંતુષ્ટ છે તેમજ તેઓ સાથે એકતરફવાળા એ જે કોઈ કરાર, લખાણો કરેલ છે તેનાથી બીજીતરફવાળા માહિતગાર છે તથા તે બાબત બીજીતરફવાળા આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

સદરહુ જમીન ઉપર બંધાયેલા "JEWEL ANNEXE" સ્કીમની સહિયારી મિલકત જેવી કે પાર્કીંગ, કોમન ગાર્ડન, લીફ્ટ, કંપાઉન્ડ વોલ, માર્જીન વિગેરે તથા સહિયારી સગવડતામાં સદરહુ "JEWEL ANNEXE" સ્કીમમાં યુનિટ ખરીદનાર તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટના ખરીદનારાઓ સાથે સહીયારી વપરાશી હક્કો રહેશે સદરહુ સ્કીમના વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાના યુનીટના ક્ષેત્રફળ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાનો સદરહુ સ્કીમના સહીયારા બાંધકામ, કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કીંગ, કોમન ગાર્ડન, રોડ-રસ્તા, અંડર ગ્રાઉન્ડ, ઓવરહેડ, પાણીની ટાંકી, લીફ્ટ વિગેરેનો વપરાશી તથા સહીયારી સગવડતાઓના વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો ઉમેરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનિટના યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં જે નક્કી થયલે છે તેટલા વધારાના બાંધકામનો

વગર વહેંચાયેલો હિસ્સો પ્રાપ્ત થાય છે. તે હકીકતની બીજીતરફવાળાએ ખાત્રી કરી / કરાવી લીધલે છે અને તે હકીકત બીજીતરફવાળાને બીનશરતી કબલુ , મંજુર છે અને રહેશે તે જ રીતે "JEWEL ANNEXE" ની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહીયારો હોઇ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ જમીનનો સ્વતંત્ર હક્ક બીજીતરફવાળા માંગવા હક્કદાર રહેશે નહી.

સદરહુ "JEWEL ANNEXE" નામની સ્કીમમાં આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ , પાણીની પાઈપ લાઈન, ગટર લાઈન, સુએઝ લાઈન તથા ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશીની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવજે થી વેચાણ આપેલા છે. ઉપર દર્શાવિલી કોમન જમીન, કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમને સૉંપવામાં આવેલો નથી. આમ આ તમામ કોમન જગ્યાઓ, કોમન મિલકતો તથા કોમન એમીનીટીઝમાં સ્કીમના દરેક સભ્યોનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક, હિત હિસ્સો રહેલો છે. પરંતુ સ્કીમમાં યુનિટ ખરીદનાર કોઈપણ વ્યક્તિને તેમાં સ્વતંત્ર હક્ક, હિત, હિસ્સો મળી શકશે નહિ.

સદરહુ "JEWEL ANNEXE" માં આવેલ પાણીની લાઈન, ગટર લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ થઈ શકે નહિ અને કોઈપણ સભ્ય આવું બાંધકામ કરશે તો તે સદરહુ "JEWEL ANNEXE" ના હોદેદારો કે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી તેવું અનઅધિકૃત બાંધકામ જે તે સભ્યના ખર્ચે દુર કરી શકશે.

સદરહુ સ્કીમ અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ શ્રી ચેતન શાહ એન્ડ એસોસીએટ્સ, એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ, તપાસી લીધેલ છે.

સદરહુ "JEWEL ANNEXE" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરી એકતરફવાળાએ કરેલ છે પરંતુ તેની હાલની બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર ટી.ડી.આર. કે વધારાની રકમ ચુકવી મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. કે ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનના ફેરફારોને લીધે વખતો વખત જે એફ.એસ.આઈ.માં વધારો થાય કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો તેવી વખતો વખત મળતી એફ.એસ.આઈ. મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવાના હક્કો એકતરફવાળાના રહેશે અને તેનો ઉપયોગ એકતરફવાળા તેમની ઈચ્છા અનુસાર કરશે.

સદરહુ યુનિટના વેચાણ બાદ ૫(પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે એક તરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહશે પરંતુ ભવિષ્યમા સદરહુ સ્કીમના યુનિટ હોલ્ડરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલકતમાં તોડફોડ કરવામાં આવેલ કે કોઈ યુનિટ હોલ્ડર દ્વારા સહિયારી

વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામા આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે યુનિટના સ્ટ્રક્ચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચસહિતની જવાબદારી જે તે યુનિટ હોલ્ડરની રહેશે અને બીજીતરફવાળા તે અંગે એકતરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહિ કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવવામાં આવેલ છે, તે જ મિલકત પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક પુરેપુરી રકમ ચુકવાયેથી પ્રાપ્ત થશે. પરંતુ બીજીતરફવાળાને આ સ્કીમમાં આવેલ સુવિધાની સહીયારી જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઈલેક્ટ્રીક લાઈનો, રસ્તા તથા પાર્કીંગની કોમન જગ્યા વિગેરેમાં કોઈ આગવો માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહિં. બીજીતરફવાળા સ્કીમના અન્ય બાકી રહેલી બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કોઈ પણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી/કરાવી શકશે નહી તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહી મેળવે, તેની તેઓ એકતરફવાળાને ખાત્રી આપે છે.

આ સ્કીમમાં જે યુનિટોનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે યુનિટો વેચાણ દસ્તાવેજ વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો એકતરફવાળા દ્વારા નિકાલ થયો ના હોય, તો તેનાં સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક હક્ક એકતરફવાળા ના ગણાશે. સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટોનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળાના સ્કીમ ઉપરના અધિકારો ચાલુ અને અમલમાં ગણાશે. તેમાં બીજીતરફવાળાનો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં જે શરત બીજીતરફવાળાને બિનશરતી કબૂલ મંજૂર છે.

હવે પછીના સદરહુ સ્કીમના તમામ પ્રકારના વેરાઓ ચાર્જીસ બીજીતરફવાળાએ ચૂકવવાના છે. તેમજ સદરહુ જમીનનો મહેસુલ કર વગર વહેચાયેલ જમીનના હક્કો અનુસાર ચુકવવાના રહે છે તથા એજ્યુકેશન સેસ, પાણી વેરો વિગેરે રકમ પણ ચૂકવવાની છે અને તેની જવાબદારી સ્કીમના તમામ હોલ્ડરની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતર ખર્ચ અને બોરમાંથી પાણી મેળવવાનું કે અન્ય રીતે મેળવવાનો ખર્ચ ઈલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ-સફાઈનો ખર્ચ કોમન પ્લોટનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતા સહિયારી ચૂકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચૂકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચૂકવશે જ, તેની ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ને આપેલ છે. સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થઈ ગયા બાદ મિલકતની સહિયારી સગવડતા અને મેઈન્ટેનન્સ સારું સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરેલ છે. જેમાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવુ પડશે પણ મેઈન્ટેનન્સ પેટે નક્કી થયા અનુસારની ડીપોઝીટ તથા ત્યારબાદ સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે અનુસારનું માસીક / વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા અન્ય જે કોઈ વહીવટી ફાળો ઉઘરાવવામાં આવે તે તમામ વખતો વખત બીજીતરફવાળાએ આપવાનો રહેશે. જો બીજીતરફવાળા આવી રકમ ચૂકવશે નહી તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક બીજીતરફવાળા

ગુમાવશે, તેમજ તેની સામે પ્રવર્તમાન નીતિનિયમો અનુસાર સહીયારી સગવડતાઓના વપરાશ હક્ક રદ્ કરવા કાયદેસરની કાર્યવાહી બીજીતરફવાળાના ખર્ચે હાથ ધરવામાં આવશે.

બીજીતરફવાળા તેમના માલીકીના યુનિટની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવો કોઈ ગેરકાયદેસર/ અસામાજીક ધંધો કરશે/ કરાવશે નહિ, જેનાથી બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય કે સ્કીમના અન્ય માલીકોને કોઈ નુકશાન થાય. સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી મિલકતોના મેઈન્ટેનન્સ સારું સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ કરતા હોય કે ન હોય તો પણ સમયાનુસાર ચુકવવાની રહેશે.

બીજીતરફવાળા સદરહુ સ્કીમની યોજનાની કોમન સુવિધાઓ જેવી કે, પેસેજ, રોડ-રસ્તા, કોમન લાઈટ, ડ્રેનેજ, પાણી, પાઈપ લાઈન, કોમન ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, લીફ્ટ તેમજ અન્ય ચાર્જની રકમનાં મેઈન્ટેનન્સની તમામ રકમ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીનાં નામે ચુકવવાની રહેશે અને તે અંગે મેઈન્ટેનન્સ ફંડ ઉભુ કરવામાં આવે તો સગવડો અંગેના સર્વે ખર્ચાએમાંથી કરવામાં આવશે.

સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ સારુ કરવાનો છે તે સિવાય કોઈપણ કોમર્શીયલ, હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ, કંપની ગેસ્ટ હાઉસ, ટ્રસ્ટની પ્રવૃત્તિ, ધાર્મિક પ્રવૃત્તિ, ડેરી-પાર્લર, કન્સલ્ટેશન, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, લેબોરેટરી, વિડીઓ ગેમ પાર્લર, બ્યુટી પાર્લર, સાયબર કાફે, ટ્યુશન અને કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસીસ એન્ડ રીપેરીંગ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ધંધાકીય પ્રવૃત્તિઓ સારું કરી શકશે નહિ. સદરહુ "JEWEL ANNEXE" નામથી મુકવામાં આવેલ ફ્લેટ તથા બંગલાની સ્કીમનાં બાંધકામની સહિયારી સગવડતાઓ સારૂ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી જે કંઈ બાયલોઝ, ઠરાવો, નિતિ-નિયમો બનાવે તેનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું છે. ઉપરાંતમાં સદરહુ મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાનાં એક્ટ અને રૂલ્સનું પાલન કરવાનુ છે. ઉપરાંતમાં સદરહુ મિલકત ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર કરવાનાં પ્રસંગે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીમાં જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ભરવાની છે અને તમામ વહિવટ ખર્ચ ચુકવી આપવાનો છે. મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા સિવાય બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી તથા બાંધકામમાં વધારો કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા સદરહુ સ્કીમના બહારનાં એલીવેશનમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો કોઈજ ફેરફાર કરી શકશે નહી. તે તમામ હકીકતો બીજીતરફવાળા આથી કબુલ, મંજુર રાખી સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ.

સદરહુ મિલકત ખરીદવા માટે બીજીતરફવાળાએ જે રકમ એક તરફવાળાને ચુકવેલ છે. તે રકમની રીસીપ્ટ બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ છે અને તે સિવાય અન્ય કોઈ રકમની રીસીપ્ટ કે પહોંચો મેળવવાની મેળવવાની બાકી રહેતી નથી અને એક તરફવાળાએ

તેવી રસીપ્ટ સિવાયની કોઈ રકમ લેવાની બાકી નથી કે તેવી કોઈ રીસીપ્ટ આપવાની રહેતી નથી. તે હકીકત બંને પક્ષકારોએ જાહેર કરેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરેલ છે.

સદરહુ સ્કીમમાં વાપરવામાં આવેલ ચીજવસ્તુઓ જેવાં કે ઈલેક્ટ્રીકલ્સ ફીટીંગ્સ, બાથ ફીટીંગ્સ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, ડોર લોક વિગેરે અમો એકતરફવાળાએ જુદી જુદી કંપનીઓ પાસેથી ખરીદેલા છે અને તે જુદી જુદી કંપનીઓ સદર ચીજવસ્તુઓની જુદા જુદા સમયગાળાની વોરન્ટી આપેલ છે. જેથી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને તે કંપનીઓના ફોન નંબરો આપવાના છે. જેથી કોઈપણ ફરિયાદ અંગે તમો બીજીતરફવાળા તે જુદી જુદી કંપનીઓ સાથે વ્યક્તિગત રીતે સંપર્ક કરી શકો છો.

બીજીતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમના બહારના દેખાવનો કોઈ પણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમાં કોઈ પણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંત સમગ્ર સ્કીમના બાહ્ય દેખાવને વિપરીત અસર થાય તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કરી શકશે નહી. આમ સ્કીમના દરેક સભ્યોએ યુનિટના એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો અધિકાર નથી અને કરશે તો તેવા તમામ ફેરફાર અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે સ્કીમના અન્ય યુનિટના માલીકો કાયદેસરની કાર્યવાહી યુનિટના માલીક સામે કરશે.

બીજીતરફવાળાને મિલકતનો કબજો સોંપ્યા પછી જો લોકલ ઓથોરીટીના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારૂ કારણોસર તેમના મિલકતમાં કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ કરવાનો છે. તે અંગે એકતરફવાળા ની કોઈ જવાબદારી થશે નહિં.

એકતરફવાળા દ્વારા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી કોઈ પણ શરતો અને સમજૂતિઓનું બીજીતરફવાળા પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગના કારણસર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહીં. તેમજ તેવા વિલંબથી એકતરફવાળાના હક્કોને કોઈ પણ હાની કે અસર થશે નહીં.

તમો બીજીતરફવાળા સારી રીતે જાણો છો કે હાલમાં થયેલ બાંધકામ ખુબજ સારી ગુણવતાનું છે તથા તેમાં પાણીના લીકેજની કે અન્ય કોઇ જ ખામીઓ રહેલ નથી પરંતુ યુનિટમાં સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન વિગરેની જગ્યામાંથી પાણી ચૂસે તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી પ્રસરી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે, તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી ચૂસે છે. આવુ લીકેજ બાંધકામની સારી ગણુ વત્તા હોય તો પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસિડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ધરતી કંપના હળવા આંચકા પાઇપના જોડાણને ઢીલા કરી શકે છે અને એકતરફવાળા તે માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

એકતરફવાળાનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, એકતરફવાળાના, બીજીતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી એકતરફવાળાનાને લીધેલ ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજીતરફવાળાનાએ

શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, એકતરફવાળાના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજીતરફવાળાનાને જવાબદાર ઠેરવી શકય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજીતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી એકતરફવાળાનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી કારીગરી, સેવાની જોગવાઈઓ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા એકતરફવાળાના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, બીજીતરફવાળાના એકતરફવાળાનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજીતરફવાળાનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

સદરહુ યુનિટના બારણાં લાકડાંમાંથી બનાવેલા હશે તો તે લાકડું ચોમાસામાં ભેજને કારણે ફુલે છે, તે બાબત સામાન્ય છે. તેવે વખતે બારણાં બંધ કરવામાં તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે. વધુમાં જે સ્ટોપરો વિગેરે વાપરવાની છે, તે પણ ચોમાસામાં કટાય તેવો સંભવ છે આવી કુદરતી ઘટનાઓ સામે બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં કોઈ ફરિયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી.

સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે "JEWEL ANNEXE" તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

સદરહુ મિલકત તમોએ કોઈ પણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવો હોય તો મિલકત ધરાવનારે સર્વિસ સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા નિયમો અનુસાર ટ્રાન્સફર ફી ચૂકવવાની છે તથા જો પૂર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો ટ્રાન્સફર કરીને તેવા યુનીટનો કબજો સોંપવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મિલકત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડવાતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ સર્વિસ સોસાયટીના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સદરહુ યુનિટનું વેચાણ દ્વારા કે અન્ય રીતે જે કોઇ વ્યક્તિ પેઢી કે કંપનીને તમો બીજીતરફવાળા ટ્રાન્સફર કરો તો તે વ્યકિતએ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નીતી નિયમો અંગેના સોંગદનામું ઈન્ડેમ્નીટી બોન્ડમાં તેમની સહીઓ આપવાની રહેશે તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરતોનું પાલન સદરહુ યુનિટના ટ્રાન્સફરીએ કરવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટતાની કબુલાત અને બાંહેધરી સાથે બીજીતરફવાળા તેમનો યુનિટ અન્યને ટ્રાન્સફર કરી શકે છે.વળી જો બીજીતરફવાળા સદરહુ યુનિટ ઉપર કોઈ નાણાકીય સંસ્થા/બેંકનો ચાર્જ/માર્ગેજ કે લીયન ઉભા કરે તો તેની જાણ સર્વિસ સોસાયટીને કરવાની રહેશે.

સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬(રેરા) પ્રમાણે કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** છે. જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈ પણ મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતુ હોઈ સદરહુ યુનિટનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર બિલ્ટઅપ એરીયા

ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ ફ્લેટ અન્વયે દસ્તાવેજ તારીખ પછીનાં સરકાર અથવા કોર્પોરેશન અથવા અન્ય સરકારી ખાતા દ્વારા કોઈ નિયમોમાં ફેરફાર થાય અને તેના લીધે કોઈપણ પ્રકારનો વેરો અથવા ચાર્જીસમાં ફેરફાર કે નવા ટેક્ષ વિગેરે લાગે તો તે તમામ સભ્યો વચ્ચે સરખે ભાગે વહેંચાશે અને તે આપવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

હવે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદી સદરહુ સ્કીમના હોલ્ડરોની સર્વિસ સોસાયટીના નિતી, નિયમો, ઠરાવો તથા કાયદાને આધિન તથા તમામ કાયદાકિય જોગવાઈને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે રહેણાંક માટે વેચાણ આપેલ મિલકત ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ ની શરતોને આધીન ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે. તેમજ સદરહુ મિલકતમાંથી જે કાંઈ રિદ્ધી સિદ્ધિ ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ ઈત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હીસ્સો કે હિત સંબંધ રહ્યા નથી.

સદરહુ મિલકતના આજદિન સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો વિગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે તથા સદરહુ મિલકતના પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યા પછીના તમામ કોમન વેરાઓ તથા સદરહુ યુનિટના ટેક્ષો ભરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે તથા બાંધકામ અંગે જી.એસ.ટી.ની રકમ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાનો રહેશે. વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી વધુ ખાત્રી, બાહેંધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અગર તેનો કોઈ પણ ભાગ અમોએ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલકતના અમો વેચાણ આપનારના માલિકી હક્કો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. જે બીજીતરફવાળાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

સદરહુ મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલ અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી. તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર જમીન તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈ જ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી, તેની અમો એક તરફવાળાને ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીએ છીએ.

સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનો ચાર્જ, ટોરેન્ટ પાવર લી., લીગલ ફી, જી.એસ.ટી.,સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ હાલના તથા વખતો વખતના સરકારી, અર્ધ-સરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો

નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા ની રહેશે.

સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ જરૂરી કાગળો,પ્લાન, દસ્તાવેજ, ટાઈટલની નકલો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે.

આ લેખની કોઈપણ શરત બાબતે આપણ બંનેતરફવાળા વચ્ચે મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો આપણ બંનેતરફવાળાએ અરસ-પરસની સમજુતીથી તેનો નીકાલ લાવવાનો રહેશે અને તેમ છતા જો આપણ બંનેતરફવાળા વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતીથી તેનો નીકાલ ના આવે તો તેવા સંજોગોમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલાઈઝેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અન્વયેના અધિકારી મારફતે તેનો નીકાલ લાવવાનો રહેશે.

-: પરીશીષ્ટ :-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૧૦ (વેજલપુર) તાલુકા વેજલપુરના મોજે ગામ વેજલપુરની સીમના ખાતા નં. ૧૮૧૮, બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૬૫/૧ +૪ ની હે.આર.ચો.મી. ૦-૧૯-૨૨ યાને કે ૧૯૨૨ ચો.મી. આકાર રૂા. ૨૮૮.૦૦ પૈસાના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૭ માં થતી તેની રૂઈએ મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૩૯/૨ ની ૧૧૫૩ ચો.મી.ના માપવાળી રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે "JEWEL ANNEXE" ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં આવેલ **ફ્લેટ નં. .... (............ફ્લોર)** ની .... ચો.મી. તથા .... ચો.મી. બાલ્કની તથા વોશ એરીયાની મળી કુલ .... ચો.મી.(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં પોષાતા .... **ચો.મી.**ના વગર વહેચાયેલા લાગભાગ, હક્ક, હિસ્સા સહિતની મિલકત તથા સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હક્કો સહિતની મિલકત.

જેના ખુંટ ચારની વિગત :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફથી કરેલ છે. જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના

તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેર તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ - અમદાવાદ.

તારીખ - - -૨૦૧૮.

એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર :-

સહજાનંદ ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને

તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

....

શ્રી ....

ઉપરોક્ત પક્ષકારે પોતાની સહી નીચે સહી

કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

સાક્ષીઓ :-

(૧) ....

(૨) ....