<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

(રૂા.....................................)

(અંકે રૂપિયા ....પુરાનો.....)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીક **અમદાવાદ – ૦૯ (બોપલ)** ના તાલુકા – દશક્રોઈ ના મોજે બોપલની સીમમાં આવેલ **સર્વે / બ્લોક નંબર – ૩૩૪** પૈકીની કુલ ૭૦૮૨ ચોરસ મીટર જમીનમાં પાડવામાં આવેલ જુદા જુદા પ્લોટો પૈકીના સબ પ્લોટ નંબર – ૧૦ ની ૪૪૬.૫૦ ચોરસ મીટર (**સર્વે / બ્લોક નંબર – ૩૩૪** પૈકીના ખાતા નંબર ૩૭૧૪ વાળી ૪૪૭ ચોરસ મીટર) બિનખેતીની જમીન તથા સબ પ્લોટ નંબર – ૧૧ ની ૪૪૬.૦૦ ચોરસ મીટર (**સર્વે / બ્લોક નંબર – ૩૩૪** પૈકીના ખાતા નંબર ૧૨૬૧ વાળી ૪૪૬.૦૦ ચોરસ મીટર) બિનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નંબર – ૩(બોપલ)** માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૩/૨** ની **૨૪૨૦ ચોરસ મીટર** જમીનમાં થયેલ છે અને સદર પ્લોટ નંબર – ૧૦ + ૧૧ ની જમીનને રોડ કપાત જતા ....ચોરસ મીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક હેતુની યોજના કે જે **"નક્ષત્ર રેસીડેન્સી–૨"** ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં **"..............."** માં માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર – ....** ની આશરે **........... ચોરસમીટર** કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા **........... ચોરસ મીટર** બાલ્કની તથા **.................. ચોરસ મીટર** વોશ એરીયા મળી કુલ **................. ચોરસમીટર** એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદર યોજનાના આંતરીક રોડ તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ **.................. ચોરસમીટર** જમીનના હકકો તથા તેને લાગુ યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ કોમન એમીનીટીઝ સહિયારામાં વપરાશ તથા ઉપયોગ કરવાના હકક સહિતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ........

<u>વેચાણ આપનાર</u>- : **"શ્રી હરી બિલ્ડકોન"**

<u>એકતરફવાળા</u> **Permanent Account No – AGSFS 4702 L**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ – ૧૦, ગીતાંજલી સોસાયટી, બોપલ, અમદાવાદ મુકામે આવેલી છે જેના વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે

(૧) ઉર્વલ પ્રકાશભાઈ પટેલ

(૨) ધવલ રમેશભાઈ પટેલ

ઉમરે પુખ્ત વયના, ધર્મે–હિન્દું, વ્યવસાયે – વેપાર,

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" અગર "અમારા" અગર "અમો લખી આપનાર", "એકતરફવાળા", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જે શબ્દના ખરા અર્થમાં લખીઆપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદેદારો, એટોર્નીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાળા.......

<u>વેચાણ લેનાર</u> :

<u>બીજીતરફવાળા</u> **PAN CARD NO –**

ઉમર – પુખ્યવયના, ધર્મ– હિન્દુ, વ્યવસાયે – નોકરી,

રહેવાસી –

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "તમો" અગર "તમારા" અગર તમો લખાવી લેનાર, બીજીતરફવાળા, એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જે શબ્દના ખરા અર્થમાં લખાવી લેનારાનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાળા......

<u>જત</u>

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીક **અમદાવાદ – ૦૯ (બોપલ)** ના તાલુકા – દશક્રોઈ ના મોજે બોપલની સીમમાં આવેલ **સર્વે / બ્લોક નંબર – ૩૩૪** પૈકીની કુલ ૭૦૮૨ ચોરસ મીટર જમીનમાં પાડવામાં આવેલ જુદા જુદા પ્લોટો પૈકીના સબ પ્લોટ નંબર – ૧૦ ની ૪૪૬.૫૦ ચોરસ મીટર (**સર્વે / બ્લોક નંબર – ૩૩૪** પૈકીના ખાતા નંબર ૩૭૧૪ વાળી ૪૪૭ ચોરસ મીટર)

બિનખેતીની જમીન તથા સબ પ્લોટ નંબર – ૧૧ ની ૪૪૬.૦૦ ચોરસ મીટર (**સર્વે / બ્લોક નંબર – ૩૩૪** પૈકીના ખાતા નંબર ૧૨૬૧ વાળી ૪૪૬.૦૦ ચોરસ મીટર) બિનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નંબર – ૩(બોપલ)** માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૩/૨** ની **૨૪૨૦ ચોરસ મીટર** જમીનમાં થયેલ છે અને સદર પ્લોટ નંબર – ૧૦ + ૧૧ ની જમીનને રોડ કપાત જતા ....ચોરસ મીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક હેતુની યોજના કે જે **"નક્ષત્ર રેસીડેન્સી–૨"** ના નામથી ઓળખાય છે જેન હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહું યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) સદરહું યોજનામાં **"..............."** માં માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર – ....** ની આશરે **........... ચોરસમીટર** કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા **........... ચોરસ મીટર** બાલ્કની તથા **................. ચોરસ મીટર** વોશ એરીયા મળી કુલ **................ ચોરસમીટર** એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદર યોજનાના આંતરીક રોડ તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ **................. ચોરસમીટર** જમીનના હકકો સહીતની મીલકત (ગુજરાત રાજયમાં તા. ૦૧–૦૫–૨૦૧૭ થી અમલી બનેલ ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬માં જણાવેલ પ્રોવીઝન મુજબ) તથા તેને લાગુ યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ કોમન એમીનીટીઝના સહિયારા વપરાશ તથા ઉપયોગ કરવાના હકક સહિતની મિલકત જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહું મિલકત" અને અગર "મજકુર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૩) સદરહું મિલકતનો પૂર્વ ઈતિહાસઃ

(૩.૧) સદરહું બ્લોક નંબર ૩૩૪ પૈકીની જૂની શરતની ખેતીની જમીન અગાઉ જીવાભાઈ પરસોત્તમભાઈના કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી હતી.

(૩.૨) ત્યારબાદ જીવાભાઈ પરસોત્તમભાઈ ઘણા વર્ષો અગાઉ બીનવસીયતે અવસાન પામતા સદરહું બ્લોક નંબર ૩૩૪ પૈકીની જમીન તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે શાંકાભાઈ જીવાભાઈના નામે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર ૨૨૯૨ થી તારીખ ૦૭–૦૨–૧૯૬૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે ફેરફાર એન્ટ્રી લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૩) ત્યારબાદ શાંકાભાઈ જીવાભાઈ એ સ્વેચ્છાએ તેમની હયાતી દરમ્યાન સદરહું બ્લોક નંબર ૩૩૪ પૈકીની જમીનમાં તેમના વારસદારો એવા (૧) ડાહીબેન શાંકાભાઈ, (૨) શારદાબેન શાંકાભાઈ, (૩) સવિતાબેન શાંકાભાઈ, (૪) વિષ્ણુભાઈ શાંકાભાઈ, (૫) કોકીલાબેન શાંકાભાઈ, (૬) પુનમભાઈ શાંકાભાઈ તથા (૭) દશરથભાઈ શાંકાભાઈ ના નામો સહભાગીદાર તરીકે દાખલ

કરાવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર– ૩૦૨૫ થી તારીખ ૨૮–૧૦–૧૯૮૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે ફેરફાર એન્ટ્રી લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૪) ત્યારબાદ શાંકાભાઈ જીવાભાઈ ઘણા વર્ષો અગાઉ બીનવસીયતે અવસાન પામેલ તથા તેમણે તેમના વારસદારો એવા (૧) ડાહીબેન શાંકાભાઈ, (૨) શારદાબેન શાંકાભાઈ, (૩) સવિતાબેન શાંકાભાઈ, (૪) વિષ્ણુભાઈ શાંકાભાઈ, (૫) કોકીલાબેન શાંકાભાઈ, (૬) પુનમભાઈ શાંકાભાઈ તથા (૭) દશરથભાઈ શાંકાભાઈ ના નામો સદરહું બ્લોક નંબર ૩૩૪ પૈકીની જમીનમાં તેમની હયાતીમાં સહભાગીદાર તરીકે દાખલ કરાવેલ હોવાથી સદરહું બ્લોક નંબર ૩૩૪ પૈકીની જમીનમાંથી સ્વ. શાંકાભાઈ જીવાભાઈનું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર– ૩૦૩૧ થી તારીખ ૨૦–૧૨–૧૯૮૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે ફેરફાર એન્ટ્રી લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૫) ત્યારબાદ તાલુકા વિકાસ અધિકારી, દસ્ક્રોઈએ તારીખ ૦૫–૧૧–૧૯૮૫ના રોજના હુકમ નંબર ટી.પી. જમન / ગ/ ..../એસ.આર.૧/વ.૧૫૯૫ થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહું બ્લોક નંબર ૩૩૪ પૈકીની ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જૂની શરતની ખેતીની જમીનનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવા ખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

(૩.૬) ત્યારબાદ સદરહું ગામ મોજે બોપલની સીમની જમીનો અન્વયે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ અમલમાં આવતા સદરહું બ્લોક નંબર પૈકીની ૭૦૮૨ ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૩(બોપલ)માં થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૫૩ ની ૬૨૬૨ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે.

(૩.૭) ત્યારબાદ ડાહીબેન શાંકાભાઈ વિગેરેએ સદરહું બ્લોક નંબર ૩૩૪ પૈકીની રહેણાંક હેતુની બિન ખેતીની જમીનમાં જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી તથા તે અંગેના પ્લાન પાસ કરાવી જુદા જુદા સબ પ્લોટો પાડેલ.

(૩.૮) સબપ્લોટ નંબર – ૧૦ નો ઈતિહાસ:

(૩.૮.૧) ત્યારબાદ ડાહીબેન શાંકાભાઈ વિગેરે પાસેથી સદરહું બ્લોક નંબર ૩૩૪ પૈકીની રહેણાંક હેતુની બિનખેતીની જમીનમાં આવેલ વિવિધ સબ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નંબર – ૧૦ ની ૪૪૬.૫૦ ચોરસ મીટર જમીન નીહારીકા તેજેન્દ્રપ્રસાદ પાંડેએ તેમના આગવા સ્વપાર્જીત કમાણીના નાણાંથી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ ૨૨–૦૯–૧૯૮૬ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૧૬૧૬૩ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

(૩.૮.૨) ત્યારબાદ નીહારીકા તેજેન્દ્રપ્રસાદ પાંડે પાસેથી સદરહું સબ પ્લોટ નંબર – ૧૦ ની ૪૪૬.૫૦ ચોરસ મીટર જમીન જય બેવરેજીસ ના પ્રોપ્રાઈટર પ્રકાશકુમાર જયંતિલાલ પટેલ એચયુએફના કર્તા અને મેજેનર પ્રકાશકુમાર જયંતિલાલ પટેલએ તેઓના આગવા સ્વપાર્જીત કમાણીના નાણાંથી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ – ૧૩–૦૮–૨૦૦૨ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૨૩૩૦ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર ૫૩૮૭ થી તારીખ ૩૦–૦૯–૨૦૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે ફેરફાર એન્ટ્રી લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૮.૩) ત્યારબાદ જય બેવરેજીસ ના પ્રોપ્રાઈટર પ્રકાશકુમાર જયંતિલાલ પટેલ એચયુએફના કર્તા અને મેનેજર પ્રકાશકુમાર જયંતિલાલ પટેલ ની પાસેથી સદરહું સબ પ્લોટ નંબર – ૧૦ ની ૪૪૬.૫૦ ચોરસ મીટર જમીન અમો વેચાણ આપનારે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ– ૦૯ (બોપલ) ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ ૦૯/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૪૬૩૯ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

(૩.૯) સબપ્લોટ નંબર – ૧૧ નો ઈતિહાસ:

(૩.૯.૧) ત્યારબાદ ડાહીબેન શાંકાભાઈ વિગેરે પાસેથી સદરહું બ્લોક નંબર ૩૩૪ પૈકીની રહેણાંક હેતુની બિનખેતીની જમીનમાં આવેલ વિવિધ સબ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નંબર – ૧૧ ની ૪૪૬.૦૦ ચોરસ મીટર જમીન કનુભાઈ અંબાલાલ પટેલ તથા જયંતિભાઈ શંકરલાલ પટેલે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ ૦૮/૧૦/૧૯૮૭ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૧૭૭૯૫ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

(૩.૯.૨) ત્યારબાદ જયંતિભાઈ શંકરલાલ પટેલે સદરહુ પ્લોટ નંબર – ૧૧ વાળી મીલકતમાંથી તેઓનો પાસાતો લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો કનુભાઈ અંબાલાલની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ રીલીઝ ના દસ્તાવેજથી જતો કરેલ જે બાબતનો રજીસ્ટર્ડ રીલીઝ ડીડી રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૦૩ (મેમનગર) ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રી ની કચેરીએ તારીખ – ૧૫/૦૪/૧૯૯૬ ના રોજ નોંધણી નંબર – ૧૫૦૯ થી નોંધાયેલ છે.

(૩.૯.૩) ત્યારબાદ કનુભાઈ અંબાલાલની પાસેથી સદરહું સબ પ્લોટ નંબર – ૧૦ ની ૪૪૬.૦૦ ચોરસ મીટર જમીન અમો વેચાણ આપનારે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે

અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ– ૦૯ (બોપલ) ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ – ૦૯/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૪૬૪૧ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

(૩.૯.૪) ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક નંબર ૩૩૪ પૈકીની જમીનમાં આવેલ સબ પ્લોટ – ૧૦ તથા ૧૧ ની જમીનોને ગામ મોજે બોપલની સીમની જમીનો અન્વયે લાગુ થયેલ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૩ (બોપલ) માં નવેસરથી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૩–૨ ની ૮૨૦ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે.

(૩.૯.૬) ત્યારબાદ અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીએ તારીખ – ૨૦/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ હુકમ નંબર – પીઆરએમ/૩૦/૦૧૨/૨૦૧૯/૬૯ થી સદરહું બ્લોક નંબર ૩૩૪ પૈકીની રહેણાંક હેતુની જમીનમાં આવેલ વિવિધ સબ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ – ૧૦ તથા સબ પ્લોટ નંબર ૧૧ ની જમીન કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૩ (બોપલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૩/૨ ની ૮૨૦ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં રહેણાંક હેતુના ફલેટોનું બાંધકામ કરવાના પ્લાન મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે.

(૩.૯.૭) ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનારે સદરહું બ્લોક નંબર ૩૩૪ પૈકીની રહેણાંક હેતુની બિન ખેતીની જમીનમાં આવેલ વિવિધ સબ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ – ૧૦ તથા સબ પ્લોટ નંબર ૧૧ ની જમીન કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૩ (બોપલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૩/૨ ની ૮૨૦ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે તે રીતની જમીનમાં મેળવેલ મંજુરીઓને આધિન પાસે કરાવેલ પ્લાન મુજબ આંતરીક રોડ રસ્તાઓ મૂકી જુદા જુદા ફલેટોનું બાંધકામ કરી **નક્ષત્ર રેસીડેન્સી – ૨** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમ અમલમાં મુકેલ છે.

(૪) યોજના અંગે મેળવેલ પરવાનગીઓની વિગતઃ

(૪.૧) બિનખેતીની પરવાનગીઃ–

તાલુકા વિકાસ અધિકારી, દસ્ક્રોઈ એ તારીખ ૦૫–૧૧–૧૯૮૫ ના રોજના હુકમ નંબર ટી.પી. જમન/ગ/એસ.આર.૧/વ.૧૫૯૫ થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહું બ્લોક નંબર ૩૩૪ પૈકી ૬૯૮૧ ચોરસમીટર જૂની શરતની ખેતીની જમીનનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવા બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

(૪.૨) લીફટની પરવાનગીઃ–

સદરહુ યોજના બહુમાળીય હોવાથી તેમાં એક લીફટની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે લીફટ ખુબ જ સારી કંપનીની તથા સરકારશ્રી દ્વારા નકકી થયેલ નિયમો મુજબની છે. પરંતુ, લીફટ કે જે એક યંત્ર છે અને તેમાં ખામી સર્જાવાની શકયતાઓ રહેલી છે. આવી ખામી

લીફટનો દુરઉપયોગ, ખોટો વપરાશ, પ્રોપર મેન્ટેઈન ન થવું, ઓવરલોડ ઉપયોગ આવા કારણસર થઈ શકે તેમ છે. તેમજ તેનાં લીધે અકસ્માત થવાની સંભાવના રહેલી છે. વળી લીફટનો જો નાના બાળકો ઉપયોગ કરે કે લીફટનો ઉપયોગ કરતાં ન આવડતો હોય તેવી વ્યકિત તેનો ઉપયોગ કરે તો પણ અકસ્માત થવાની શકયતાઓ રહેતી હોય છે અને જેથી આવા કોઈપણ કારણસર બી.યુ પરમીશન આવ્યા પછી એક લીફટ કે તેનાં કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી સર્જાય કે અકસ્માત ઈત્યાદી થાય તો તે અંગે કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેતી નથી.

(૪.૩) ફાયર સેફ્ટી :–

સદરહુ યોજના પાંચ માળની આવેલી છે. જેથી સદરહુ યોજના માટે પ્રવર્તમાન કાયદાઓની જોગવાઈઓ મુજબ ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમની જઢરીયાત રહેતી નથી જેથી તે અંગેનું કોઈ પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેતું નથી. આમ સદરહુ યોજના અંગે વેચાણ આપનારે ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમની જોગવાઈ રાખેલ નથી જે વેચાણ લેનારની જાણમાં છે અને તેને કબુલ મંજુર રાખેલ છે અને ભવિષ્યમાં સદર જોગવાઈ બાબતે કોઈ ફેરફાર થાય અને ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ નાખવાની જઢરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો વેચાણ લેનારે સદરહું યોજનાના બાકીના યુનીટ હોલ્ડરો સાથે રહીને પોતાનો વરાડે પડતો ખર્ચ ચુકવીને નાખવાની રહેશે.

(૫) સદરહું યોજનામાં ઉપયોગમાં લેવાયેલ તમામ યાંત્રીક સાધનો એટલે કે મશીનરી જેવી કે, બોર, મોટર જેવાં સાધનો તથા ઈલેકટ્રીસીટીનાં કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી વેચાણ આપનાર દ્વારા સારામાં સારી બનાવટ(બ્રાન્ડ) નાં છે અને તે તમામ કે તે પૈકી કોઈપણ સાધન, યંત્ર ઈત્યાદી તે વેચાણ આપનારે જાતે બનાવેલ નથી. પરંતુ, હાલમાં બજારમાં મળતી સારી બ્રાન્ડો પૈકીની છે અને તે વેચાણ આપનાર દ્વારા ફકત ખરીદવામાં આવી છે. જેથી આવા કોઈપણ યંત્ર જેવાં કે બોર, મોટર જેવાં સાધનો તથા ઈલેકટ્રીસીટીનાં કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા ફીટીંગ્સ ઈત્યાદીને થતું નુકશાન કે તેનાં લીધે થતો અકસ્માત તે વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવતુ નુકશાન કે અકસ્માત નથી. તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનાર કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી વારસો ઈત્યાદી વેચાણ આપનારની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહી. જે અંગે વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૬) આમ, ઉપરોકત વિગતે સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીન તથા તેના ઉપર મંજુર થયેલપ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ બાંધવામાં આવેલ બાંધકામવાળી સમગ્ર મીલકતનાં માલીક ફકત વેચાણ આપનાર બનેલા છે, અને તેનો પ્રત્યક્ષ માલીકી, કબજો, ભોગવટો પણ વેચાણ આપનાર પાસે હતો અને છે.

(૭) આથી વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારની યોજનાની સ્થળ ઉપર મુલાકાત લીધેલ અને તે મુજબ તેઓએ નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત વેચાણરાખવાની ઈચ્છા દર્શાવી તે અંગેનો પ્રસ્તાવ

વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર સમક્ષ મુકેલો અને સદરહુ વેચાણ લેનારનો પ્રસ્તાવ વેચાણ આપનારે સ્વીકારી માન્ય રાખેલ અને નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપવાનું નકકી કરેલ.

(૮) વધુમાં સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા ફલેટોની સ્કીમ મુકવામાં આવેલ તે યોજનાની મિલકતનો સંપુર્ણ કન્ટ્રોલ હવેથી એકતરફવાળાનો છે અને રહેશે.

(૯) સદરહુ મીલકતને લગતા તથા મજુકર યોજનાને લગતાં તમામ ટાઈટલ ડીડસ તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, જેવાં કે,

(એ) યોજનાની જમીનનાં ૧૯૫૧–૫૨ થી પાણીપત્રકની નકલો

(બી) યોજનાની જમીનનાં ગામના નમુના નં.૭/૧૨ નાં ઉતારા

(સી) યોજનાની જમીન અંગે ૧૯૫૧–૫૨ થી આજસુધીનાં ફેરફાર થયેલ તમામ ગામ નમુના નં.૬ ની હકકપત્રકની નકલો

(ડી) યોજનાની જમીન અંગે વખતો–વખત થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલો

(ઈ) યોજનાની જમીન અંગે વેચાણ આપનારની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ

(એફ) બીનખેતીની પરવાનગી

(જી) બાંધકામ કરવા અંગેની રજાચિઠ્ઠી

(એચ) બાંધકામ અંગેનો નકશો ઈત્યાદી

જેવા જરૂરી તમામ દસ્તાવેજી પુરાવા અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તે ચકાસવા માટેનો પુરતો સમય પણ આપવામાં આવેલ, અને તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનારે તથા વેચાણ લેનારનાં એડવોકેટશ્રીએ પુરતી ચકાસણી કરાવી અમો વેચાણ આપનારનાં સદર યોજનાનાં તમામ ટાઈટલ કલીયર, ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ અને સેબેબલ હોવા બાબતની ખાતરી અને અભ્યાસ કરાવી લીધેલ, અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ.

(૧૦) વધુમાં, વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની જમીન ખરીદ કરતાં પહેલાં પોતાનાં એડવોકેટશ્રી <u>નીલેષ એન. પટેલ, એડવોકેટસ</u> દ્વારા ખાતરી કરાવેલ, અને તેઓએ સદરહુ જમીન અંગેનું પોતાનું ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ અને રીપોર્ટ તારીખ – .... નાં રોજનું ઈસ્યુ કરેલ છે અને તેની નકલ પણ વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આપેલ છે. જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે. આમ, સદરહુ મીલકતનાં ટાઈટલ સબંધિત કોઈ તકરાર રહેતી નથી અને જેથી જે તમામ ટાઈટલ ડીડસ, દસ્તાવેજી પુરાવા ઈત્યાદી ગુજરાત રાજયમાં હાલમાં પ્રવર્તમાન ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬(જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ કાયદા" અથવા " મજુકર કાયદા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) તે અનુસંધાને ગુજરાત રાજય

ધ્વારા બનાવેલ રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન (નીતિ–નિયમો) અનંસુધાને તથા પ્રવર્તમાન અન્ય કાયદા અનુસંધાને વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

(૧૧) વધુમાં વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તથા કોમન રોડ, કોમન ફેસીલીટીઝનો વરાડે પડતો વપરાશી હકક વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આ દસ્તાવેજથી સોંપવામાં આવેલ છે અને સબબ હવેથી વેચાણ લેનાર અલગ તેમના વંશ, વાલી, વારસો સદરહું મિલકત માલીકી હકકથી ભોગો, ભોગવો, વાપરો યા કોઈને દાન, વેચાણ અગર બક્ષીસ આપો તેમાં અમો વેચાણ આપનારનો કોઈપણ જાતનો હકક દાવો રહેતો નથી પરંતુ સદરહું મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહીતને ભાડે આપતા પહેલા અમો એકતરફવાડાને અગર યોજનાનાં વહીવટ, મેઈન્ટેનન્સ અંગે બનેલ/ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માણઆને તમો લખાવી લેનારે લેખીતમાં જાણ કરવાની રહેશે.

(૧૨) વધુમાં જો ફલેટોના જુદા જુદા મેમ્બરો/સભ્યો દ્વારા સદરહું યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સ તથા વહીવટ અંગે ભવિષ્યમાં જો કોઈપણ જાતની મંડળી, મંડળ, સર્વિસ સોસાયટી, કંપની કે એસોસીએશન ઓફ પર્સન બનાવવામાં આવે અથવા જો સદરહું સમગ્ર યોજના અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા કે સદરહુ સમગ્ર યોજનાનાં જુદા જુદા મેમ્બરો/સભ્યો દ્વારા જો કોઈપણ જાતની મંડળી, મંડળ, સર્વિસ સોસાયટી, કંપની કે એસોસીએશન ઓફ પર્સન (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વહીવટીય માળખાં" તરીકે સંબોધેલ છે.) બનાવવામાં આવે, તો; તેવા સમયે તમારે કોઈપણ જાતનાં વિરોધ વગર જે તે "વહીવટીય માળખાં" ના સભાસદ થવાનું ફરજીયાત રહેશે અન આવુ સભાસદપણું મેળવવા માટે જે કાઈપણ ખર્ચ થાય તે તમારે યોજનાનાં અન્ય સભ્યો સાથે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે અને જે તે વહીવટીય માળખામાં તમામ નીતી નિયમો, ઠરાવો ઈત્યાદી તમોને લાગુ પડશે અને જેનું પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતે સદરહુ મિલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તે પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતે સદરહુ મિલકત તમોએ વેચાણ રાખેલ છે. આમ સદરહુ યોજના અંગે બનાવેલ / ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ સ્વરૂપનું વહીવટીય માળખું બનાવવામાં આવે તેને હવે પછી સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " વહીવટીય માળખુ"એ રીતે ઓળખવામાં આવેલ છે.

(૧૩) વધુમાં રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી એકટની કલમ ૧૩ મુજબ વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે બાનાખતનો કરાર કરવો જરૂરી છે. પરંતુ, વેચાણ લેનારની વિનંતીને માન આપી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર સાથે અગાઉ થયેલ લેખીત/મૌખિક કરાર અનુસધાને સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જે બંન્ને પક્ષકારો કબુલ, મંજુર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્માં કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની નથી.

(૧૪) બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત વેચાણથી લેવા એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ થતા યુનીટની વેચાણ કિંમત કુલ રૂા........................ અંકે રૂપીયા .... પુરાની ચુકવવાની નકકી કરી

એક રજીસ્ટર્ડ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ જે બાનાખતનો કરાર રજીસ્ટ્રેશન ડ્રીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૦૯ (બોપલ) ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રી ની કચેરીએ તારીખ – .... ના રોજ નોંધણી નંબર – .... થી નોંધાયેલ છે તે મુજબ એક તરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ વર્તન કરવાનુ રહેશે અને તે મુજબ સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિમત તથા અન્ય ખર્ચ ચુકવવાની અને અન્ય વર્તન કરવાની સ્પષ્ટ સમજુતીથી અમો તમોને સદરહું મિલકત આ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ, જે કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એકતચફવાળાને જુદા–જુદા ચેક/ડીમાન્ડ ડ્રાફટથી નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

<u>અવેજ પહોંચ્યાની વિગત જે</u>

....

રૂા. ..../–   અંકે રૂા. .... પુરા.

એ રીતે વેચાણની કુલ કિંમત **રૂા. ..../–   અંકે રૂા. .... પુરા.**
તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ઉપરોકત રીતે ચુકવ્યા છે, તે અમો એકતરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજી તરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ.

વધુમાં સદરહુ યોજના અંગેનું બાંધકામ વાપરવાનું પ્રમાણપત્ર આવી ગયેલ છે અને યોજનાનું બાંધકામ મંજુર થયેલ નકશા મુજબ પૂર્ણ થઈ ગયેલ હોઈ ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ મુજબ વેચાણ લેનારે પોતાની સ્વૈચ્છાએ કોઈપણ પ્રકારનાં દબાણ વગર ઉપરોકત જણાવેલ અવેજ યોજનાની તથા પોતે વેચાણ રાખેલ યુનીટની સંપૂર્ણ ચકાસણી કરી–કરાવી લઈ સંતોષ થયેલ હોઈ યુનીટની વેચાણ કિંમત સંપુર્ણપણે ચુકવી આપેલ છે, અને તે સામે કોઈપણ પ્રકારનું ડીસ્કાઉન્ટ કે વહેલાં પેમેન્ટ સામે કોઈપણ પ્રકારનો ફાયદો લેવા ઈચ્છતા ન હોઈ તેમજ તેવાં તમામ હકકો જતાં કરેલ હોઈ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાની વિનંતી વેચાણ આપનારને કરતાં વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

રીમાર્કસ્ : તમો બીજીતરફ વાળાએ અમો એક તરફવાળાને જે ઉપરોકત ચેકો / ડી.ડી. આપેલ છે તે પૈકી કોઈપણ ચેક / ડી.ડી. બાઉન્સ જાય અગર એનકેશ થાય નહીં તો તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપો આપ રદ બાતલ થયેલ ગણાશે અને ચુકવાયેલ રકમ ફોરફીટ થયેલ ગણવાની છે અને સદરહું મિલકતનો વેસરથી અલગ વેચાણ દસ્તાવેજ એક તરફવાળા અન્ય કોઈને કરી આપવા આથી હકકદાર થશે જે બીજીતરફવાળા આથી કબુલ રાખે છે.

(૧૫) <u>એકતરફવાળાએ જણાવેલ છે તથા બીજી તરફવાળાએ કબુલ રાખેલ છે કેઃ–</u>

(એ) સદરહું **"નક્ષત્ર રેસીડેન્સી–૨"** નામની યોજનાની પાણીની અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, પંપ તથા ઈલેકટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન, વિગેરે લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહીયારી રીતે વાપરવાનો હકક, સુખાધીકાર તથા યોજનામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા યોજનામાં આવેલ ફલેટોની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હકક અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા છે, કોમન મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપવામાં આવેલો નથી. પરંતુ તેનો યોજનાનાં તમામ સભ્યો સાથેનો વપરાશી હકક આપેલ છે.

(બી) સદરહુ **"નક્ષત્ર રેસીડેન્સી –૨"** નામની યોજનામાં આવેલ ફલેટો અંગે કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષીક કે અન્ય કુદરતી કે લાંબી મુદતનું અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું મિલકતનાં વાર્ષીક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે કાયમે સ્વરૂપનાં ખર્ચ વિગેરે માટે જે ખર્ચ / ફાડો નકકી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો કોમન સુવીધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે.

(સી) હવેથી સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણથી રાખનારા તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદી એકતરફવાળા યોજનાનાં હાલનાં તથા ભવિષ્યનાં નિતી – નિયમો તથા યોજના અંગે બનેલ/બનનાર વહીવટીય માળખાનાં વખતો વખતનાં નિતી– નિયમો તથા ઠરાવોને આધીન તથા તમામ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધીન ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધી ફકત અને માત્ર રહેણાંક હેતુસર વાપરે, ભોગવે, વહીવટીય માળખાની પુર્વ પરવાનગી મેળવી વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપે, તે માટે હકકદાર છે.

(ડી) સદરહું યોજનાના ફલેટોના સભ્યો રહેવા આવશે ત્યારે તેમજ તે પછી યોજનાના સભ્યોએ ભેગા મળીને સર્વિસ સોસાયટી અગર વહીવટી મંડળ અગર એસોશીએશન (કે જે સમગ્ર યોજના માટે હોય તે રીતે) બનાવી અને સદરહું યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝનું મેઈન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તથા સદરહું યોજનાની કોમન લાઈટ કનેકશન અંગે જીઈબી કે લાગુ ઓથોરીટીમાં જે કોઈ રકમ કોમન વીજળી વપરાશ સારૂ ભરી હોય કે ભરવી પડેતો તે પણ વેચાણ લેનારએ ચુકવવાની રહેશે તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવા કરાવવાની નથી.

(ઈ) બીજીતફવાળાને સદરહું ફલેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળ્યેથી તે ફલેટ અંગેનાં કરવેરાઓ, લાઈટ બીલના, મેઈનટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી કોમન સેવાઓના ખર્ચઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, કોમન લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંકો, ઈલેકટ્રીક પંપો, સીસીટીવી કેમેરા, કલબ હાઉસ, સીકયુીટી, સ્વીપર, માળી કે જેનો ઉપયોગ કોમન રીતે કરવાનો છે તે અંગેની કરેલ અન્ય વ્યવસ્થાનાં મેઈનટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની તમામ જાણકારી બીજી

તરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને તથા મેળવીને તે ચુકવવાની છે. તે માટે પત્રવ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા સદરહુ યોજનાનાં વહીવટ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સાર–સંભાળ અંગે વખતો વખત જે કોઈપણ માળખું હોય તેનાં હોદેદારો બંધાયેલા નથી તેમજ લેટ પેમેન્ટ અંગેનાં પરીણામો જે નકકી થાય તે બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાના રહેશે.

(એફ) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કાંઈપણ લખ્યુ હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાને પરીશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તથા સદરહું તેને લાગુ યોજનાની જમીનમાંનાં વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હકકો સિવાય સદરહું યોજનાની અન્ય ફલેટો કે યોજનામાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે હીત ઉત્પન્ન થયેલા નથી અને થશે નહીં અને તેમ થયાનું ગણાશે નહીં.

(જી) તમામ પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ શરતો મુજબ વેચાણ લેનાર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની ચુકવણી કરી આપે તો વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો થતો હોઈ વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. વધુમાં, બીજીતરફવાળાને આ દસ્તાવેજનાં પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવે છે તે જ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો કક બી.યુ. પરવાનગી આવ્યેથી આપોઆપ પ્રાપ્ત થશે અને ત્યારે સદરહુ મિલકત બી.યુ. પરવાનગી આવ્યેથી આપોઆપ પ્રાપ્ત થશે અને ત્યારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપી હોવાનુ ગણાશે. પરંતુ બીજી તરફવાઈીને આ યોજનાંની સુવીધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા યોજનાની પાણીની ટાંકીઓ, ગટર અને ઈલેકટ્રીક લાઈનો, રસ્તા તથા કોમન જગ્યા વીગેરેમાં યોજનાનાં અન્ય સહમાલીકો સાથે સામુહીક હકક સિવાય કોઈ આગવો માલીકી હકક પ્રાપ્ત થશે નહીં. બીજીતરફવાળા બાંધકામની પ્રવૃતિ સામે કે અન્ય ફલેટોનાં નીકાલ સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી / કરાવી શકશે નહીં તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહીં મેળવે તેની તેઓ એફ તરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(એચ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત પુરતો તમો વેચાણ લેનારનો સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી હકક આવેલો ગણાશે અને સદરહુ યોજનામાં તમારા હકકો ફકત તમોએ વેચાણ રાખેલ મીલકત પુરતા સિમિત રહેશે.

(આઈ) વેચાણ લેનારએ કબજો મળ્યા પછીનાં સમયનાં તેમનાં મિલકતનાં તમામ પ્રકારના વેરાઓ, મહેસુલ તથા એજયુકેશન સેસ, પાણીવેરો વીગેરે જેવા બીલ્ડીંગનાં કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલકત ધરાવનારની જોઈન્ટ અને સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમનાં રસ્તામાં તથા માર્જીન વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલ કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને ફલેટમાં પાણી (બોરમાંથી કે અન્ય રીતે) મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીએની ટાંકીમાંથી ફલેટો સુધી પાણી લઈ જવા સારૂ જે કોઈ ઈલેકટ્રીક મોટર તથા ઈલેકટ્રીક પંપ ઈત્યાદીનાં બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપનાં નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ, તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ, સફાઈનો

ખર્ચ માળી, સુપરવાઈઝર ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અહીં લખેલ ના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાએલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ, તેની ખાત્રી , બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે અને આવા ખર્ચા સારૂ એકતરફવાળાને ત્યાં આવી નકકી થયેલી મેઈન્ટેનન્સની રકમ જમા કરાવેલ છે/ અગર કરાવવાના છે અને આવી રકમની ચુકવણી કરવાની બાકી હોય અને તે અંગેની નોટીસ તમોને મળે તે તારીખથી દિવસ–૧૫(પંદર) માં આ સ્વરૂપનાં મેઈનટેન્સ ખર્ચ કરવા માટે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને અગર યોજનાનાં વહીવટીય માળખાને જમા કરાવશે. વધુમાં, સમગ્ર સ્કીમ બંધાઈ જતાં સ્કીમ અંગે આવી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અંગે જમા કરવામાં આવેલ રકમ પૈકી ખર્ચ કર્યા બાદ વધી હોય તે વહીવટીય માળખાને જમા કરાવશે અને ત્યારબાદતે રકમનો આવી સામાન્ય સુવીધાની જાળવણી સારૂ જરૂરી વહીવટ વહીવટીય માળખું કરશે. જરૂર પડયે બીજી વધુ રકમ આપવા વેચાણ લેનાર બંધાએલા છે. જો વેચાણ લેનાર આવી રકમ ચુકવશે નહીં, તો કોમન સુવીધા વાપરવાનો હકક વેચાણ લેનાર ગુમાવશે. જો મેઈનટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતું વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછુ પડે તો એકતરફવાળા અગર વહીવટીય માળખું કે તેના પ્રતિનીધીઓ મુળ ફંડ (કોપર્સ) પણ બધા ફલેટો વેચાઈ ગયા પછીથી વાપરી શકશે. આવું મેઈનટેનન્સ એકતરફવાળાએ કરવાનું નથી પરંતુ સદરહુ યોજનાના જુદા જુદા ફલેટોનાં વેચાણથી રાખનારા માલીકો સહિયારી રીતે બહુમતીથી નકકી કરે તે પ્રકારે કરવાનું છે.

(જે) વધુમાં જયાં સુધી વેચાણ લેનાર દ્વારા આ ફલેટોનાં વેચાણ, કોમન ખર્ચ એટલે કે ઉપર પેરા–આઈ માં જણાવવામાં આવેલ મેઈનટેનન્સની ડીપોઝીટ તથા મેઈનટેનન્સની તમામ રકમ ચુકવણી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી નહીં ચુકવાયેલી રકમ પુરતો વેચાણ આપનારનો અગર જ તે વહીવટીય માળખાનો સદરહું ફલેટ વાળી મિલકત ઉપર પ્રથમ લીયન અને પ્રથમ ચાર્જ (બોજો) રહેશે તથા ફલેટમાંથી બાકીની રકમ વસુલ કરવાનો સંપુર્ણ હકક વેચાણ આપનારનો રહેશે અને તેવી તમામ રકમ ચુકવાયેથી તેવું વેચાણ આપનારનું અગર જે તે વહીવટીય માળખાનું પ્રથમ લીયન અને ચાર્જ આપોઆપ નષ્ટ થયું હોવાનું ગણાશે.

(કે) બીજી તરફવાળાને જયારથી પણ ફલેટવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપયો ત્યારે જે સ્થીતીમાં હોય તેવી સ્થીતીમાં ફલેટ રહે તે રીતે કરશે. વેચાણ લેનારનાં કૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે વેચાણ લેનાર એટલે કે બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને એક તરફવાળાની કે વહીવટીય માળખાંની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. જો અન્ય કોઈ ત્રાહીત પક્ષકારને બીજી તરફવાળાનાં કૃત્યો, સકૃત્યો અને અપકૃત્યોને લીધે નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(એલ) બીજીતરફવાળા તેમના ફલેટવાળી મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક, ગેરકાયદેસર, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવો કોઈપણ પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે ધ્રુજારી ઉત્પન્ન કરે તેવી વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે યોજનાને કે યોજનાના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય એવી કોઈપણ પ્રવૃતી કરશે નહીં કે કોઈપણ કાયદા હેઠળ પ્રતિબંધીત ચીજ–વસ્તુ ઈત્યાદી સદર મીલકતમાં લાવશે નહિં.

(એમ) બીજી તરફવાળા તેમજ તેમના ફલેટના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ બીજી તરફવાળાએ તેનો ઉપયોગ કોઈપણ અસામાજીક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી કે કરાવવાનો નથી.

(એન) બીજી તરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપ્યા પછી પણ જો સ્થાનીક સંસ્થાના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારૂ કારણોસર તેમની મીલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કર્યો હોય અને તેવા કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ અગર ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ કરવાનો છે. તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી થશે નહીં.

(ઓ) સદરહું મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુમાં કે અન્ય મીલકતની આગળ, ઉપર કે આજુબાજુમાં કોઈપણ-કારની ગંદકી થાય તેવી કોઈ ચીજ વસ્તુઓ બીજી તરફવાળાએ નાંખવાની કે ફેંકવાની નથી. તેમજ કોઈને કોઈપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ, એનોયન્સ, હેરાનગતી કે કોઈને અડચણ થાય તેવું વાહન પાર્ક કરવા સહિતનું કોઈપણ વર્તન કરવા–કરાવવાનું નથી કે તેવી રીતે વર્તવાનું નથી.

(પી) એકતરફવાળા અગર યોજનાનાં વહીવટીય માળખા દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું અગર યોજનાનાં નીતિ–નિયમોનું બીજી તરફવાળા પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલકે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી તે કારણસર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા સામેના તેમના હકકો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ તેવા વિલંબથી એક તરફવાળાના હકકોને કોઈપણ પ્રકારની હાની કે અસર થશે નહીં.

(કયુ) બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળાએ કે યોજનાનાં વહીવટીય માળખાએ કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ, પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તે બીજીતરફવાળા ઉપર પુરતી બજવણીરૂપે ગણવામાં આવશે તેનાથી એકતરફવાળાની તેની બજવણીની જવાબદારીનો અંત આવશે.

(આર) વધુમાં એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર દ્વારા બનાવવામાં આવેલ સદર **" નક્ષત્ર રેસીડેન્સી–૨"** નામની યોજનાનાં ફલેટોમાં આવનાર/બનનાર સભ્યોને પાર્કીગ તેમના જે–તે બ્લોકના કંપાઉન્ડમાં આવેલ માર્જીનવાળી જગ્યામાં જ કરવાના છે., તેમજ દરેક યુનીટ ધારકે પોતાનાં યુનીટનાં વીઝીટર્સને તેમનાં વાહનોનું પાર્કીગ યોજનાની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપૂર્વક અને નીતી નિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

(એસ) તમો બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજથી અમોએ તમોને વેચાણથી આપેલ ફ્લેટના બાંધકામવાળી મિલકત પોતાના એન્જીનીયરો દ્વરા જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને બીજીતરફવાળાનાં એન્જીનીયરોએતે અંગે સંતોષ વ્યકત કરેલ છે અને તેથી કરીને હવેથી તમોને યોજનાનાં ફ્લેટનાં બાંધકામ અંગે એકતરફવાળા સામે કે અન્ય કોઈની પણ સામે કોઈ જ ફરીયાદ રહેતી નથી કે ભવિષ્યમાં કરવા–કરાવવાની નથી.

(ટી) બીજીતરફવાળાને સદરહું યોજનાની બાંધકામ વાપરવાની પરવાનગી આવ્યેથી <u>પ(પાંચ)</u> વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન સદરહું મીલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાનાં ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે થયેલ ન હોય તો એકતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધીની આવી ખામી તેમનાં ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામી દુર કરી શકવાનું શકય ન હોય તો બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનીયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહિં અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એકતરફવાળાના નીંયત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજતરફવાળાને લિધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલી હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય કોઈપણ ઈસમો દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એકતરફવાળા આવુ વળતર ચુકવી આપવા બંધાયેલા નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની રહેશે જેમાં એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(યુ) બીજીતરફવાળાઓને વેચાણ થયેલ મીલકત અંગે ભુકંપ, આગ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વીગેરે જેવી કુદરતી આફતો સામે થતા નુકશાન અંગેનો તથા માનવસર્જીત હોનારતો અંગેનો તથા બીજા જરૂરી નુકશાન અંગે જરૂરી તમામ વીમાઓ જે તે સારી એ સરકારમાન્ય વીમા એજન્સી દ્વારા લેવાનો છે અને તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે. વળી બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે કુદરતી કે માનવસર્જીત હોનારતો અગર આફતોથી થતુ નુકશાન કદીપણ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા થતુ નુકશાન હોતુ નથી. પરંતુ આવું નુકશાન આકસ્મીક અને કુદરતી હોય છે જેથી આવા કોઈપણ નુકશાન અંગે બીજીતરફવાળાઓએ ભવિષ્યમાં એકતરફવાળાઓને દોષીત ઠેરવવાના નથી અને આવા નુકશાન અંગે કોઈપણ પ્રકારની માંગણીઓ એકતરફવાળા પાસે કરવા–કરાવવાની નથી અને આવું નુકશાન બીજીતરફવાળાનું ગણાશે અને તેમાં એકતરફવાળાએ કયારેય કોઈપણ રીતે જોડવવાનું નથી. વળી સદરહું ફ્લેટની કે યોજનાની કોમન ફેસેલીટીઝ અંગે જે કાંઈપણ નુકશાન થાય તે નુકશાન પણ યોજનાનાં જે તે મેમ્બર્સનું સંયુકત ગણવાનું છેઅને તે અંગે કયારેય પણ

એકતરફવાળાની જવાબદારી રહેશે નહીં અને તે અંગે થતા નુકશાન ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળા તથા યોજનાનાં અન્ય ફલેટના માલિકોની સહીયારી છે અને રહેશે.

(વી) વધુમાં બીજીતરફવાળાએ કે સદરહું યોજનાના અન્ય સભ્યોએ પોતાના ફલેટોની ડ્રેનેજ લાઈનમાં કોઈપણ જાતનો સોલીડ વેસ્ટ, સેનેટરી વેસ્ટ, મેડીકલ વેસ્ટ ઈત્યાદી કોઈપણ વેસ્ટ કચરો (ઘન કચરો) નાંખવાનો નથી કે જેના કારણે ડ્રેનેજ લાઈન ચોકઅપ થાય અને જો બીજીતરફવાળા કે સદરહું યોજનાના અન્ય ફલેટ ધારક દ્વારા આવું કૃત્ય કરવામાં આવે અને તેના કારણે ડ્રેનેજ લાઈન ચોકઅપ થાય અથવા તો ડ્રેનેજ લાઈન કે અન્ય કોઈપણ લાઈનને કે યોજનાનાં કોઈપણ ભાગ ઈત્યાદીને નુકશાન પહોંચે તો તે અંગેના રીપેરીંગ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી જે તે ફલેટ ધારકની રહેશે.

(૧૬) વધુમાં એક તરફવાળાએ જણાવેલું છે અને તેમાં બીજી તરફવાળા સંમત છે કેઃ–

(એ) સદરહું યોજના કાયમ માટે **"નક્ષત્ર રેસીડેન્સી–ર"** નામથી ઓળખાશે અને સદરહું નામમાં યોજનાનાં કોઈપણ સભ્ય કે વહીવટીય માળખાએ ભેગાં મળીને કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવા કરાવાનો નથી.

(સી) ભવિષ્માં ફલેટોની યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવેલી અથવા તો ભવિષ્યની જરૂરી સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે પાણીની, સાફ–સફાઈની, કાયમી મુકેલી સ્ટ્રીટ લાઈટોની સુવિધાઓ, બળતણ અને ખર્ચ, યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ, જુદી જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનન્સ, કોમન લાઈટ કનેકશનનું મેઈન્ટેન્સ, કોમન અંડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેનન્સ, બોરનું મેઈનટેન્સ, ઈલેકટ્રીક મોટરનું, ડ્રેનેજ લાઈનનું મેઈન્ટેનન્સ, ઈલેકટ્રીક લાઈનોનું મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોઈપણ પ્રકારનું મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે સારૂ તમોએ હવે પછી જે ઉચ્ચક રકમ નકકી થાય તે એકતરફવાળાને અગર વહીવટીય માળખાને ચુકવી આપવાના છે અને એક તરફવાળા તે રકમનાં વ્યાજ અને મુદલમાંથી આવો ખર્ચ હાલમાં કરવાનો છે અને પછી બચેલી રકમ યોજનાનાં વહીવટીય માળખામાં જમા કરાવવાની છે. ભવિષ્યમાં તેવી કે તે અંગેની વધારાની રકમ ચુકવવાનું ઠરાવે તો તે ચુકવવા તમો બંધાયેલા છો. જો તમો તેમાં કસુર કરશો તો એકતરફવાળા અગર જે તે વખતે આ યોજનાનાં યુનીટ ધારકોએ ભેગા મળીને જે વહીવટીય માળખું બનાવેલ હોય તો તેઓ કોમન સુવીધાઓનો વપરાશ કરતા અટકાવી શકશે, અગર અન્ય કોઈપણ નિર્ણય લઈ શકશે.

(ડી) સદરહું મિલકતનાં અત્યાર સુધીનાં તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, વેરાઓ વિગેરે વેચાણ આપનારે આજ દિન સુધીનાં ભરપાઈ કરી દીધેલ છે અને તેમ છતાં તેવું કાંઈપણ બાકી નીકળી આવે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળા યાને કે વેચાણથી વેચાણ આપનારની છે અને આજ તારીખ પછીનાં આવા તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, વેરાઓ, ઈત્યાદી તમામ વેચાણથી રાખનારે ભરવાના છે.

(ઈ) વધુમાં અમો જણાવીએ છીએ કે અમારી ઉત્તમ જાણ મુજબ સદરહું મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર હાલમાં કોઈપણ લોન ચાલુ નથી. તેમજ સદરહું મિલકત અમોએ હાલમાં કોઈને ત્યાં ગીરો,

લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલ નથી. આમ, સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ થતી મિલકત એ સંપુર્ણપણે બોજામુકત છે.

(એફ) બંને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે કે આ યોજના અંગે જે કોઈ કરારો થયા છે / થવાના છે, તેનું તેઓએ ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું છે.

(જી) સદરહું યોજનાની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ સમગ્ર બાંધકામ એટલે કે યોજનાનાં સમગ્ર સંકુલ ઉપર કે તેના કોઈપણ ભાગ સામે કોઈપણ જયુડીશીયલ ઓથોરીટી કે કવાસી, જયુડીશીયલ ઓથોરીટી કે નામદાર કોર્ટમાં કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ અમારી ઉત્તમ જાણ મુજબ કોઈપણ દાવાદુવી કે લીટીગેશનો ચાલતાં નથી કે પેન્ડીગ નથી.

(એચ) વેચાણ લેનાર કે વેચાણ આપનાર કે સદર યોજના અંગે બનેલ કે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખા દ્વારા નકકી થયેલ પ્રતિનિધિ કે મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીઓને યોજનાનાં રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ માટે સદરહું મીલકતમાં વ્યાજબી સમયગાળામાં પ્રવેશ કરવા દેશે અને તે સામે કોઈ ઓબ્જેકશન લઈ શકશે નહીં.

(૧૭) સદરહું યોજના અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલારીટી ઓથોરીટી (RERA) એકટ, ૨૦૧૬ અન્વયે ગુજરાત સરકાર તરફથી રજીસ્ટ્રેશન નંબર .... થી તારીખ .... ના રોજ સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

(૧૮) આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અનેઆ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૯) સદર **"નક્ષત્ર રેસીડેન્સી – ૨"** એ નામની યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા, ટેરેસ રાઈટસ વિગેરેમાં અમો એકતરફવાળા, પ્રમોટરનો હકક રહેશે નહી, સદર એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા, ટેરેસ રાઈટસ વિગેરેના હકક હિસ્સા સદર **"નક્ષત્ર રેસીડેન્સી – ૨"** એ નામની યોજનાનો વહીવટ કરવા માટે રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવનાર/આવેલ સર્વિસ સોસાયટીનો રહેશે.

(૨૦) આ વેચાણ દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% લેખે રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા નો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

(૨૧) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ જીએસટી, સર્વિસ ટેક્ષ, તથા બીજી ગવર્નમેન્ટ ડયુટી તથા ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવ્યો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી, સર્વિસ ટેક્ષ કે અન્ય કોઈપણ ટેક્ષ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજી તરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે એકતરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

(૨૨) બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નીરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રિયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમનોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીક **અમદાવાદ – ૦૯ (બોપલ)** ના તાલુકા – દશક્રોઈ ના મોજે બોપલની સીમમાં આવેલ **સર્વે / બ્લોક નંબર – ૩૩૪** પૈકીની કુલ ૭૦૮૨ ચોરસ મીટર જમીનમાં પાડવામાં આવેલ જુદા જુદા પ્લોટો પૈકીના સબ પ્લોટ નંબર – ૧૦ ની ૪૪૬.૫૦ ચોરસ મીટર (**સર્વે / બ્લોક નંબર – ૩૩૪** પૈકીના ખાતા નંબર ૩૭૧૪ વાળી ૪૪૭ ચોરસ મીટર) બિનખેતીની જમીન તથા સબ પ્લોટ નંબર – ૧૧ ની ૪૪૬.૦૦ ચોરસ મીટર (**સર્વે / બ્લોક નંબર – ૩૩૪** પૈકીના ખાતા નંબર ૧૨૬૧ વાળી ૪૪૬.૦૦ ચોરસ મીટર) બિનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટી.પી. સ્કીમ નંબર – ૩(બોપલ)** માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૩/૨** ની **૨૪૨૦ ચોરસ મીટર** જમીનમાં થયેલ છે અને સદર પ્લોટ નંબર – ૧૦ + ૧૧ ની જમીનને રોડ કપાત જતા ....ચોરસ મીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક હેતુની યોજના કે જે **"નક્ષત્ર રેસીડેન્સી–૨"** ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં **"..............."** માં માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર – ....** ની આશરે **........... ચોરસમીટર** કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા **........... ચોરસ મીટર** બાલ્કની તથા **................. ચોરસ મીટર** વોશ એરીયા મળી કુલ **................ ચોરસમીટર** એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા સદર યોજનાના આંતરીક રોડ તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ **................. ચોરસમીટર** જમીનના હકકો તથા તેને લાગુ યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ કોમન એમીનીટીઝ સહિયારામાં વપરાશ તથા ઉપયોગ કરવાના હકક સહિતની મિલકત.........

તેના ખૂંટચારની વિગત જે :–

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષીણે :

સદરહુ મિલકતનો ફ્રન્ટ સાઈડનો ફોટોગ્રાફ

પોસ્ટલ એડ્રેસ :– યુનીટ નંબર ...., નક્ષત્ર રેસીડેન્સી–ર, બોપલ, તા. દસ્ક્રોઈ, જી. અમદાવાદ.

<u>આપનારની સહી</u> <u>લેનાનરની સહી</u>

સદરહુ મિલકતનો ડાબી/ જમણી સાઈડનો ફોટોગ્રાફ

પોસ્ટલ એડ્રેસ :– યુનીટ નંબર ...., નક્ષત્ર રેસીડેન્સી–ર, બોપલ, તા. દસ્ક્રોઈ, જી. અમદાવાદ.

<u>આપનારની સહી</u> <u>લેનારની સહી</u>

સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં કાંઈપણ લખેલ હોય પરંતુ, તેની કોઈપણ વિગત તે ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે અનુસંધાને કરવામાં આવેલ ધી ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) નિયમો ૨૦૧૭ મુજબ વાંચવાનાં તેમજ સમજવાનાં છે.

એ રીતેનો આ ઉપર મુજબનો આ વેચાણનો દસ્તાવેજ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોશિંયારીથી, તન–મનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બિનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં અમદાવાદ મુકામે કરી આપેલ છે, જે આપણે પક્ષકારોને તથા હાલના અને વખતો વખતનાં સભાસદો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ – અમદાવાદ

તારીખ –

એકતરફવાળા – લખી આપનારઃ–

"શ્રી હરી બિલ્ડકોન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારી તરીકે

----

(૧) ઉર્વલ પ્રકાશભાઈ પટેલ

----

(૨) ધવલ રમેશભાઈ પટેલ

સાક્ષી –

(૧) ------------------------

(૨) ------------------------

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધીનીયમની કલમ – ૩૨અ મુજબનું પરીશીષ્ટ</u>

<u>લખી આપનાર – એકતરફવાળા :–</u>

"શ્રી હરી બિલ્ડકોન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

------------------------------------ ---------------

(૧) ઉર્વલ પ્રકાશભાઈ પટેલ

------------------------------------ ---------------

(૨) ધવલ રમેશભાઈ પટેલ

<u>લખાવીલેનાર – બીજીતરફવાળાઃ–</u>

------------------------------------ ---------------