સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદની મીલકતનો
વેચાણ દસ્તાવેજ રુપીયા ..../– ની કિંમતનો.

એકતરફવાળાઃ– મે. શ્યામ એન્ડ શ્યામ એસોસીએટસ્
વેચાણ આપનાર

PAN: ______________

એ નામની ભાગીદારી પેઢી
કે જેનું સરનામું ૫૦૧, શપથ–૨, બોડકદેવ, અમદાવાદ છે તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર ભાવીનકુમાર હસમુખભાઈ પટેલ

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'એકતરફવાળા' યાને કે 'વેચાણ આપનાર' યાને કે 'પ્રમોટર' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર મે. શ્યામ એન્ડ શ્યામ એસોસીએટસ્નો તથા તેનાં હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એસાઈની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા :– ....
વેચાણ લેનાર

PAN: ______________

પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ,
રહેવાસી ....
....
....

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'બીજીતરફવાળા' યાને કે 'વેચાણ લેનાર' યાને કે 'એલોટી' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ લેનાર ....નો તથા તેમનાં હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

(એ) જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૬ (નરોડા) નાં તાલુકા અસારવાનાં મોજે મુઠીયાની સીમનાં બ્લોક નંબર–૫૧ ની ૨૦૨૩૫ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૭૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૯ ની ૧૨૧૪૧ ચોરસમીટર રહેણાંકનાં હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'મજકુર સઘળી જમીન' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર સઘળી જમીનને રહેણાંકના હેતુ સારુ બીનખેતી રુપાંતર કરવા સારુની પરવાનગી જિલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ

નં.સીબી/લેન્ડ–૨/એન.એ./એસઆર–૭૨૧/૨૦૦૯/૨૧–૧૯૪૨ તારીખ ૧૩/૧/૨૦૧૦ નાં રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

(સી) મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળાએ એક દિનેશચંદ્ર અંબાલાલ પટેલ પાસેથી વેચાણ રાખેલી છે અને તે મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ–૬ (નરોડા) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૧૨૧૫૫ તારીખ ૧૧/૯/૨૦૧૩ નાં રોજથી નોંધાયેલ છે.

(ડી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા ધ્વારા **શ્યામ વિહાર–૨** નામની કુલ–૩૩ રહેણાંક લાયક મકાનો બનાવવાનું નકકી કરેલ છે અને હાલ મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની આશરે ૯૧૯૩.૩૪ ચોરસમીટર જમીન કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'મજકુર જમીન' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **પરિશીષ્ટ–એ** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે મજકુર જમીન ઉપર કુલ–૨૬ રહેણાંક લાયક મકાનો કે જે ફેઝ–૧ તરીકે સંબોધવામાં આવશે તે મુજબનાં મકાનો બાંધવા સારુનાં નકશાઓ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા તારીખ ૧૧/૪/૨૦૧૬ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ છે તેમજ મંજુર થયેલ નકશાઓને આધીન બાંધકામ કરવા સારુની રજાચિઠ્ઠી અનુક્રમ નં.5765/200314/A1514/R0/M1, 5766/200314/A1515/R0/M1, 5767/200314/A1516/R0/M1, 5768/200314/A1517/R0/M1, 5769/200314/A1518/R0/M1, 5770/200314/A1519/R0/M1, 5771/200314/A1520/R0/M1, 5772/200314/A1521/ R0/M1, 5773/200314/A1522/R0/M1, 5774/200314/A1523/R0/M1, 5775/200314/ A1524/R0/M1, 5776/200314/A1525/R0/M1, 5777/200314/A1526/R0/M1 થી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા તારીખ ૧૧/૪/૨૦૧૬ નાં રોજ આપવામાં આવેલ છે.

(ઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રુલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક–.................. તારીખ.................... નાં રોજનો છે, જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ આ સાથે **એનેક્ષર–એ** થી સામેલ કરેલ છે.

(એફ) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા પરવાનગીને આધીન મજકુર રહેણાંકના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં **"શ્યામ વિહાર–૨"** એ નામની રહેણાંકની યોજનાનાં યુનીટોનું બાંધકામ કરેલ છે અને તે રીતે યુનીટ નંબર–........ નું બાંધકામ પૂર્ણ થતાં અ.મ્યુ.કો. ધ્વારા તારીખ .... નાં રોજ રેફરન્સ નં.. થી સદર યુનીટ નંબર–.............. નો વાપર ઉપયોગ કરવા સારનું પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) આપવામાં આવેલ છે. સદર યુનીટ નંબર–............ નો ફલોર પ્લાન આ સાથે **એનેક્ષર–બી** થી સામેલ કરેલ છે તેમજ સદર બી.યુ. પરમીશનની નકલ આ સાથે **એનેક્ષર–સી** થી સામેલ કરેલ છે.

(જી) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મજકુર રહેણાંકના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં મુકેલ **"શ્યામ વિહાર–૨"** એ નામની યોજનાનાં જુદા જુદા યુનીટો પૈકીના યુનીટ નંબર–......... ની .... ચોરસમીટરનાં કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચોરસમીટરની બાલકની તેમજ .... ચોરસમીટરનાં ઓપન ટેરેસ સહીતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **'મજકુર યુનીટ'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર યુનીટ તેમજ સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ આંતરીક રોડ–રસ્તા, ચાલનીકાલ તથા

કોમનપ્લોટની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચોરસમીટર જમીન કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **વગર વહેંચાયેલ જમીન** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જે જમીન કુલ ૯૧૯૩.૩૪ ચોરસમીટર જમીનમાં દર્શાવવામાં આવેલ ૨૬ યુનીટો મુજબની છે તે વગર વહેંચાયેલ જમીનમાં રહેલા હકકો તેમજ સદર "શ્યામ વિહાર–૨" યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સહીયારા વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હકકો કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **પરિશીષ્ટ–સી** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજ રુપીયા .... અંકે રુપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

- ઉપર જણાવ્યા મુજબ વગર વહેંચાયેલ જમીન તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સંયુકત રીતે **'કોમન એરીયા'** તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને સંયુકત રીતે **'મજકુર મીલકત'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેનાં **પરિશીષ્ટ–બી** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે.

(એચ) અને આ રીતે મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનમાં એકતફરવાળા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી. મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષિસ આપેલ નથી. તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી. મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વિગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે પોશાતો નથી. તેમજ મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી. તેમજ મજકુર મીલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી એકતરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલો નથી. તેમજ મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી. મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મીલકતનાં તમામ પ્રકારનાં રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટની વેચાણ લેનારે ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાંથી વેચાણ લેનારને સંતોષ છે અને તે રીતે મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને રુપીયા ..../– અંકે રુપીયા .... પુરામાં કુલ અભરામ ન દાવે વેચાણ આપી મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

<u>(આઈ) મજકુર મીલકતનાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એકબીજાને લખી આપે છે કે,</u>

(૧) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત પૈકી,

- મજકુર યુનીટનાં .... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામની કિંમત રુ.................. અંકે રુપીયા .... પુરા
- તેમાં આવેલ .... ચોરસમીટર બાલ્કનીની કિંમત રુ............. અંકે રુપીયા .... પુરા
- તેમાં આવેલ .... ચોરસમીટર ઓપન ટેરેસની કિંમત રુ............. અંકે રુપીયા .... પુરા
- મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા જમીનની કિંમત રુ................. અંકે રુપીયા .... પુરા તથા
- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં વરાડે પડતાં વગર વહેંચાયેલ હકકોની કિંમત રુ............... અંકે રુપીયા .... પુરા મળી

કુલ રુ................... અંકે રુપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે અને તે મુજબનો મજકુર મીલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ રુપીયા ..../– અંકે રુપીયા .... પુરામાં નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે, જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોંચ લખી આપે છે અને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે. વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજમાં જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે અને તમામ ચેકો સ્વીકારાઈ ગયા બાદ જ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામાં આવેલ ચેકો સ્વીકારાય નહીં તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર ધ્વારા મજકુર મીલકત અંગે કોઈપણ જાતનાં વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહીં અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારે આજરોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

રુપીયા	તારીખ	રોકડા/ ચેક નંબર	બેંક
	ટી.ડી.એસ. કપાત પેટે		
................/–	અંકે રુપીયા .... પુરા		

(૨) આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનાં કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, યા ગીરે આપે યા વેચાણ લેનારનું દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે મજકુર મીલકતમાંથી નવેનીધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ વેચાણ રાખનારનાં નસીબનું છે. વધુમાં વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનારને બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલીકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો કે તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે હરકત કે અટકાયત કરશે કરાવશે નહી અને જો કરે કરાવે અને તેથી કરીને વેચાણ લેનારને જે કાંઈ

નુકશાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર વસુલ આપવા આથી બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૩) મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે આજદિન સુધીના વેચાણ આપનારે ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોક્ત તમામ વેરાઓ તેમજ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/કોર્પોરેશનનાં એમીનીટી ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ જાતનાં કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે.

(૪) મજકુર મીલકતનાં વેચાણ અવેજ ઉપરાંત મજકુર મીલકતનાં આ વેચાણ વ્યવહાર સારુ કાયદાની જોગવાઈ મુજબ જે કોઈ સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, જીએસટી, જી.ઈ.બી. ચાર્જીસ, એ.એમ.સી. ચાર્જીસ કે અન્ય કોઈ વેરા વીગેરે ચુકવવાપાત્ર થાય તે ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

(૫) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારુ ધી .... કો.ઓ.હા. સર્વિસ સોસાયટી લીમીટેડની સ્થાપના કરેલ છે જે ધી ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટીઝ એકટ, ૧૯૬૧ અન્વયે નોંધાયેલ છે કે જેનો નોંધણી ક્રમાંક–.................... તારીખ .... નાં રોજનો છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'મજકુર સોસાયટી' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સોસાયટીમાં વેચાણ લેનાર સભ્ય થવુ ફરજીયાત છે તેમજ સદરહુ યોજના માટે નકકી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની કાયમી તેમજ માસીક ખર્ચની રકમ વેચાણ લેનારે ભરવાની છે અને રહેશે તેમજ મજકુર સોસાયટી વખતો વખત જે ઠરાવ કરે અને નીયમો કરે તે નીયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવું ફરજીયાત રહેશે.

(૬) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીએ નકકી કરેલા ધારાધોરણ મુજબ અને વખતો વખતના યોજનામાં કરવામાં આવતા નીતીનિયમો મુજબ વર્તવાનું તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

(૭) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનાર ધ્વારા જે રીતે ઈલે.કેનકશન, વોટર લાઈન, ગટર લાઈન વિગરે આપવામાં આવેલ છે તેમાં તેમજ મજકુર યુનીટનાં બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની મંજુરી લીધા સીવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનું નામ હંમેશ માટે શ્યામ વિહાર–૨ જ રહેશે અને તેમાં પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહીં જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ મંજુરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમાં ફેરફાર કરે–કરાવશે તો તે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાંધકામનાં સુધારાઓ જો મંજુર થઈ શકે તેવા હશે તો તે પેટે દંડની રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(૮) વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટમાં જો વેચાણ લેનારે કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવું હોય તો તે માત્ર રહેણાંક અંગેનું જ બાંધકામ કરી શકશે અને તે મુજબનું બાંધકામ જે તે સક્ષમ કચેરી પાસે તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી પાસે મંજુર કરાવીને કરાવવાનું રહેશે અને જો મંજુરી વિનાનું વધારાનું બાંધકામ કરશે તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર બીનકાયદેસરનું કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ

લેનારનાં ખર્ચે અને જોખમે તોડી પાડવામાં આવશે અને તેવા બીનકાયદેસરનાં બાંધકામો કરનાર યાને કે આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનાર સામે લીગલ કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(૯) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં પરિશીષ્ટ–સી મુજબની જે કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ મુકવામાં આવેલ છે તેની વેચાણ લેનારને જાણ છે તેમજ વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૦) મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ ન થાય તેમજ તમામ યુનીટોનાં દસ્તાવેજો ન થાય ત્યાં સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે સંભાળશે અને ત્યારબાદ મજકુર સોસાયટીને સોંપશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૧) વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે કરવેરા, જમીન મહેસુલ, ઈલે. ખર્ચ, વોટર ટેક્ષ વિગેરે ભોગવવાનાં થાય તે તમામ પૈકી વરાડે પડતાં ખર્ચની રકમો ફરજીયાત રીતે સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે તેમજ તેવા ખર્ચામાં ભવિષ્યમાં જે પણ વધારો–ઘટાડો થાય તે અંગે વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર લેવાની નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૨) ઉપર પેરા–૧૧ માં જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહીં તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારનાં ખર્ચ અને જોખમે જે તે સરકારી અર્ધસરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અથર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો ૧૨% નાં વાર્ષિક વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેનાં ખર્ચ તથા નુકશાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતાં પણ જો તેવી રકમો ચુકવવાની જવાબદારીમાં વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અંગે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી રેરા કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરુરી દાદ માંગી તેવી રકમ વસુલ કરી શકશે.

(૧૩) મજકુર યોજનાની તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર–ઉપયોગ વેચાણ લેનારે સર્વીસ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળીનેસંયુકત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(૧૪) મજકુર યોજના હાલ મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની ૯૧૯૩.૩૪ ચોરસમીટરમાં ૨૬ મકાનો સારુ મુકવામાં આવેલ છે પરંતુ ભવિષ્યમાં મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની બાકી રહેતી ૨૯૪૭.૬૬ ચોરસમીટર જમીન અંગેનાં નકશાઓ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવે તો તેવા નકશાને આધીન એકતરફવાળા સદરહુ યોજનામાં બાકીનાં ૭ અગર તેથી વધુ કે

ઓછા મકાનો બનાવવા તથા તેવા મકાનોનું વેચાણ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે જે મકાનો વેચાણ આપનાર ફેઝ–૨ તરીકે ડેવલપ કરી શકશે તેમજ તેવા મકાનો સદરહુ યોજનાનો જ ભાગ હોવાનું ગણાશે તેમજ તેવા મકાનો વેચાણ રાખનારાઓને સદરહુ સઘળી યોજનાનાં તમામ હકકો મળવાપાત્ર હોવાનું ગણાશે અને તે અંગે બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થીત કરવાની નથી તે હકીકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજુર રાખે છે.

વિકલ્પે જો એકતરફવાળા મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની બાકી રહેતી ૨૯૪૭.૬૬ ચોરસમીટર જમીનમાં તેમની ઈચ્છા મુજબ અન્ય રહેણાંક અગર વાણિજય યોજના અન્ય પરવાનગી તથા મંજુરીને આધીન મુકી શકશે અને તે અંગે પણ બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થીત કરવાની નથી તે હકીકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજુર રાખે છે

(૧૫) ભવિષ્યમાં સદરહુ યોજનાનાં બાંધકામ અંગેનાં કે ડેવલપમેન્ટ બાબતેનાં અ.મ્યુ.કો. કે અન્ય ઓથોરીટી ધ્વારા જે નિતીનિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે બાંધકામ બાબતે છૂટછાટ આપવામાં આવે અને તેનાં અનુસંધાને મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની ખુલ્લી જગ્યામાં એફ.એસ.આઈ. મુજબનું વધારાનું બાંધકામ મળવાપાત્ર થાય, તો એકતરફવાળા તેવું વધારાનું બાંધકામ જરુરી પ્લાન મંજુર કરાવીને પોતાના ખર્ચે કરી શકશે તેમજ તેવું બાંધકામ જે તે વ્યકિતને વેચાણ કરી શકશે એટલે કે આ પેરામાં દર્શાવેલ વિગતે મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની વાપરવાપાત્ર ખુલ્લી જગ્યાનાં એફ.એસ.આઈ. નાં તમામ હકકો વેચાણ આપનારનાં રહેશે અને તેવા વધારાનાં બાંધકામનાં નકશાઓ મંજુર કરાવવા સારુ વેચાણ લેનારની કોઈ પરવાનગી કે સહીઓ લેવાની રહેશે નહીં અને જો વહિવટી અનુકુળતા માટે તેવી સહીઓ જરુરી બને, તે સંજોગોમાં આ કરારનાં વેચાણ લેનારે વિના આનાકાનીએ તેવી સહિઓ કરી કરાવી આપવાની રહેશે અગર વેચાણ આપનાર આ કરારનાં વેચાણ લેનાર વતી તેવી જરુરી સહીઓ કરી લેવા મુખત્યાર હોવાનું ગણાશે.

(૧૬) મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકનાં હેતુ સારુ કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાનાં અન્ય સભ્યોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન ના થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે, તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર રહેણાંક સીવાયનો કોઈ ઉપયોગ કરે અને તેને કારણે મજકુર સોસાયટી કે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતનાં ખર્ચ કે નુકશાનમાં ઉતરવું પડે તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(૧૭) મજકુર યુનીટનો વેચાણ લેનારે જાતે તેમજ પોતાને ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે એટલે કે બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ અગર તેનાં કુટુંબનાં સભ્યોએ ગંદકી કરવાની નથી.

(૧૮) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગેનો કોઈપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન રસ્તા ઉપર કે અન્ય કોઈપણ યુનીટ પાસે કે કોઈને પણ નડે કે નુકશાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની

કોમન જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તે મુજબનો કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન કે ચીજવસ્તુઓ કયારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે પણ લાવવાની જરુરીયાત ઉપસ્થીત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનારની લેખીત મંજુરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

(૧૯) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ અન્ય કોઈપણ યુનીટ સાથે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીની લેખીત પરવાનગી લીધા વગર કોઈપણ સંજોગોમાં એકત્રીત કરવા–કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ યુનીટનું બે કે તેથી વધુ યુનીટમાં વિભાજન કરવા–કરાવવાનું નથી કે તેવા યુનીટોનું વેચાણ કરવા–કરાવવાનું નથી.

(૨૦) બીજીરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ સીવાયની સદરહુ મજકુર યોજનાની કોઈપણ મીલકત એટલે કે કોઈપણ યુનીટ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યકિત ને તેમજ કોઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લે–લેવડાવવાની નથી.

(૨૧) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ કે કોઈપણ વ્યકિતને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની લેખીત મંજુરી લીધા સીવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવું સુચીત વેચાણ કરતાં અગાઉ એકતરફવાળાએ કે સુચીત વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમાં અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનીટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નકકી કરેલી રકમ ફરજીયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

(૨૨) મજકુર યુનીટ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણ લેનાર પોતાનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે અને મજકુર યુનીટ વેચાણ લેનારનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવવા સારુ જયાં જયાં અને જયારે જયારે જે જે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરેની જરુર પડે ત્યાં ત્યાં અને ત્યારે ત્યારે તે તે સહીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર તથા તેનાં ભાગીદારો વિગેરે તમામ બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૨૩) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ–૬ (નરોડા) ની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે. અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારુ થતો તમામ ખર્ચો જેવો સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

પરિશીષ્ટ–એ

મજકુર જમીનનું વર્ણન

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૬ (નરોડા) નાં તાલુકા અસારવાનાં મોજે મુઠીયાની સીમનાં બ્લોક નંબર–૫૧ ની ૨૦૨૩૫ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૭૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૯ ની ૧૨૧૪૧ ચોરસમીટર રહેણાંકનાં હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન પૈકીની ૯૧૯૩.૩૪ ચોરસમીટર જમીન તથા તેનાં

ખુંટચારનું વર્ણનઃ–
પૂર્વે :–
પશ્ચીમે :–
ઉત્તરેઃ–
દક્ષિણે :–
એ રીતે ખુંટચારની વચલી જમીન

પરિશીષ્ટ–બી
મજકુર મીલકતનું વર્ણન

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૬ (નરોડા) નાં તાલુકા અસારવાનાં મોજે મુઠીયાની સીમનાં બ્લોક નંબર–૫૧ ની ૨૦૨૩૫ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર–૭૧ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૯ ની ૧૨૧૪૧ ચોરસમીટર રહેણાંકનાં હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન પૈકીની ફેઝ–૧ ની ૯૧૯૩.૩૪ ચોરસમીટર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ "શ્યામ વિહાર–૨" નામની રહેણાંકની યોજનાનાં જુદા જુદા યુનીટ પૈકી યુનીટ નંબર–......... ની .... ચોરસમીટરનાં કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચોરસમીટરની બાલ્કની તેમજ .... ચોરસમીટરનાં ઓપન ટેરેસ સહીતની મીલકત તેમજ સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ આંતરીક રોડ–રસ્તા, ચાલનીકાલ તથા કોમનપ્લોટની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચોરસમીટર જમીનમાં રહેલા હકકો સહીતની મીલકત તેમજ સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સહીયારા વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હકકો સહીતની મીલકતનાં ખુંટચારની વિગતઃ–
પૂર્વે :–
પશ્ચીમે :–
ઉત્તરેઃ–
દક્ષિણે :–
એ રીતે ખુંટચારની વચલી મીલકત.

પરિશીષ્ટ–સી
કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને આજ તારીખ .... નાં રોજ શહેર અમદાવાદમાં કરેલ છે. જે પક્ષકારોને તથા તેમનાં હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

<u>વેચાણ આપનાર</u> :–

મે. શ્યામ એન્ડ શ્યામ એસોસીએટસ્‌ના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર ભાવીનકુમાર હસમુખભાઈ પટેલ

<u>વેચાણ લેનાર</u> :–

<u>સાક્ષી</u>

ફોટો પેજ–૧

ફોટો પેજ–૨

એનેક્ષર–એ
રેરા નોંધણી પ્રમાપત્રની નકલ

એનેક્ષર–બી
મજકુર યુનીટનાં ફલોર પ્લાનની નકલ

એનેક્ષર–સી
બી.યુ પરમીશનની નકલ

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમનની કલમ–૩ર (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

<u>વેચાણ આપનાર</u> :–

––––––––––––––––––––
મે. શ્યામ એન્ડ શ્યામ એસોસીએટસ્‌ના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર ભાવીનકુમાર હસમુખભાઈ પટેલ

<u>વેચાણ લેનાર</u> :–

––––––––––––––––––––