વેચાણ દસ્તાવેજ

RERA REG NO: PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/............./.........................

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દસક્રોઇના મોજે ગામ: કઠવાડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર: ૬૧૫ (જુનો બ્લોક/સરવે નંબર: ૫૮૮) ની કુલ ૭૦૧૪ ચોરસમીટર, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર: ૧૧૦ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૬૦ ની **૪૪૨૪** ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર આવેલ **"ઇમ્પીરીયલ સ્કવેર"** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના યુનિટોની યોજનામાં બ્લોક ......**માં** .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર: .... વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા................/- અંકે રૂપીયા ....પુરાનો.

વેચાણ આપનારની સહી

સભ્યની સહી

એક તરફવાલા / વેચાણ આપનાર :-

KALASH BUILDCON

PAN NO : AAXFK 1562 C

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસઃ ઈમ્પીરીયલ સ્કાય વ્યુ, કઠવાડા, અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે, તેના વતી અને તરફથી તેનાં મુખ્ય વહીવટકર્તા ભાગીદાર **શ્રી ભાઈલાલભાઈ મનુભાઈ દુધાત**, ઉ.આ.વ.૪૫, ધર્મે તથા જાતેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસીઃ બી/૪૦૧-૪૦૨, ચંદ્રગુપ્ત રેસીડેન્સી, ઠકકરબાપાનગર રોડ, અમદાવાદના.

''જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એકતરફવાળા, લખીઆપનાર, વેચાણ આપનાર, જમીન માલીક, અમો, અમારા, પેઢીએ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા તથા એક તરફવાળાના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીકયુટરો, વકીલો, પ્લીડરો, મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે''

બીજી તરફવાળા / વેચાણ લેનાર :-

શ્રી

ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધોઃ- વેપાર, ધર્મેઃ- હિન્દુ, રહેવાસીઃ- અમદાવાદ.

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

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દસક્રોઈના મોજે ગામઃ કઠવાડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૬૧૫ (જુનો બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૫૮૮) ની કુલ ૭૦૧૪ ચોરસમીટર, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૦ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૦ ની **૪૪૨૪** ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજના કરારમાં “સદરહું અગર મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે સદરહુ જમીન એકતરફવાળા લખી આપનાર **“KALASH BUILDCON”** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણમાલિકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે જે સરકારી રેવન્યુ સહિત તમામ રેકર્ડ **“KALASH BUILDCON”** નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

બ્લોક/સરવે નંબર : ૬૧૫ નો પૂર્વ ઈતિહાસ

(૧)... જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દસક્રોઈના મોજે ગામ-કઠવાડાની સીમનાં બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૧૧૬૯ પૈકીની

એકર ૧-૩૩ ગુંઠાવાળી જમીન સૌ પ્રથમ સને ૧૯૫૩ ની સાલમાં સોમનાથ શંકરલાલની સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટાની આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૩૪૧ થી તારીખઃ ૦૬/૦૮/૧૯૫૩ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ

(૨)...ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરઃ ૧૧૬૯ વાળી જમીનમાં સંરક્ષિત ખેડુત તરીકે બાબરભાઇ રસુલભાઇનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૬૬૪ થી તારીખઃ ૨૫/૦૪/૧૯૫૫ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૩)...ત્યારબાદ નામદાર મુંબઇ સરકારશ્રીના હુકમ નં. કોમ.૩૩૫૫/૧૧/૭/૫૫ મુજબ જમીનના ભાગલા પડતા અટકાવવા અને તેનું એકત્રીકરણ કરવાના કાયદા અનુસાર જરાયત જમીન એકર ૨-૦ ગુંઠાથી ઓછી હોય તેવા ટુકડાઓને ટુકડા તરીકે જાહેર કરતા સર્વે નંબરઃ ૧૧૬૯ વાળી જમીનને ટુકડા તરીકે જાહેર કરવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૯૫૨ થી તારીખઃ ૧૭/૧૧/૧૯૫૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૪)...ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરઃ ૧૧૬૯ વાળી જમીનમાં સંરક્ષિત ખેડુત તરીકે બાબરભાઇ રસુલભાઇનાઓએ છેલ્લા બે વર્ષ ઉપરાંતથી પોતાનો ખેડુત તરીકેનો કબજો છોડી દીધેલ હોય જેથી તેઓનુ નામ બીજા હક્કમાંથી નામ કમી કરવા તાલુકેથી તા.હુ.નં.ટી.એન.સી. સરક્યુલર હુકમ મુજબની નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૯૬૮ થી તારીખઃ ૧૫/૦૬/૧૯૫૭નાં રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૫)...ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરઃ ૧૧૬૯ વાળી જમીનમાં સામાન્ય ગણોતિયા તરીકે હુસેનમીયા ઉમેદમીયાનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૯૬૯ થી તારીખઃ ૨૫/૦૬/૧૯૫૭નાં રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૬)...ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરઃ ૧૧૬૯ વાળી જમીનમાં સામાન્ય ગણોતિયા હુસેનમીયા ઉમેદમીયા સદર જમીન ખરીદ કરવા ઇચ્છતા ના હોવાથી ટી.એન.સી.કેસ નં. ૧૨ મુજબ ખરીદી બીન અમલી અંગેની નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૨૫૨૧ થી તારીખઃ ૨૯/૦૯/૧૯૬૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૭)...ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબરઃ ૧૧૬૯ વાળી જમીન અંગે ટ્રીબ્યુનલ મામલતદાર સાહેબના હુકમ મુજબ ટ્રી.કે.નં.૩૪/૩૨/પી.પી. તારીખઃ ૨૬/૦૬/૧૯૬૭ ના હુકમ મુજબ પ્રશ્નવાળી જમીન ગણોતિયા હુસેનમીયા ઉમેદમીયાના વારસ અકબરમીયા હુસેનમીયાનાઓ ખરીદ કરવા ઇચ્છતા ના હોઇ તેમના નામ ગણોતિયા તરીકે કમી કરવા અને જમીન માલિકને જમીન ગ.ધા.ક.૩૨પી(૨)(૮)ના પ્રતિબંધો (નવી શરત)ને આધીન સોંપવા અંગેની નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૨૬૨૯ થી તારીખઃ ૨૨/૦૪/૧૯૬૯ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ.

વેચાણ આપનારની સહી　　　　　　　　　　　　　　સભ્યની સહી

(૮)...ત્યારબાદ મે. સેટલમેન્ટ કમીશ્નર અને જમીન રેકર્ડ નિયામક સાહેબના નોટીફિકેશન નં. ક્રમાંકઃ ઉ-મ-સ-.હુ.કોન અમદાવાદ ૨૯૦ તારીખઃ ૧૭/૦૩/૧૯૫૩ થી સદર સર્વે નં. ૧૧૬૯ વાળી જમીનને રી-સર્વે કરતાં સર્વે નં. ૫૮૮ ફાળવવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૩૦૪૫ થી તારીખઃ ૦૩/૧૦/૧૯૭૫ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૯)...ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલીક સોમનાથ શંકરલાલનું તારીખઃ ૦૮-૦૨-૧૯૮૦ નાં રોજ અવસાન થતાં તેઓની સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) આદીબેન તે સોમનાથ શંકરલાલની વિધવા તથા, (૨) અશોકભાઇ સોમનાથના નામો વારસાઇ હકકોને આધારે મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ સદરહું જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૩૫૫૪ થી તારીખઃ ૨૧/૦૮/૧૯૮૪ નાં રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૦)...ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સહમાલીક અને કબજેદાર આદીબેન તે સોમનાથ શંકરલાલની વિધવાનું તારીખઃ ૦૮/૦૭/૧૯૮૭ ના રોજ અવસાન થતાં તેઓનું નામ સદરહું જમીનમાંથી નામ કમી કરવામાં આવેલ, જે બદલ સદરહું જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર : ૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૨૬/૦૭/૨૦૧૧ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૭૦૨૮ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૧)...ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સહમાલીક અને કબજેદાર આદીબેન તે સોમનાથ શંકરલાલની વિધવાનું તારીખઃ ૦૮/૦૭/૧૯૮૭ ના રોજ અવસાન થતાં તેઓની સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) ભારતીબેન સોમનાથ, (૨) તારાબેન સોમનાથ, (૩) અશોકભાઇ સોમનાથના નામો વારસાઇ હકકોને આધારે મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ સદરહું જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૭૧૯૧ થી તારીખઃ ૧૩/૦૧/૨૦૧૨ નાં રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૨)...તે રીતે સદરહું જમીનના માલીક અશોકભાઇ સોમનાથનાઓએ મોજે ગામઃ કઠવાડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૬૧૫ (જુનો બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૫૮૮) ની કુલ ૭૦૧૪ ચોરસમીટર, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૦ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૦ ની **૪૪૨૪** ચોરસમીટર જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરવા સારૂની જરૂરી કાર્યવાહી મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાઓની કચેરીમાં કરતાં મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના તેમની કચેરીના તારીખઃ ૦૩/૦૭/૨૦૧૩ નાં રોજના હુકમ ક્રમાંકઃ સીબી/લેન્ડ-૨/એન.એ/

એસ.આર.૧૭૫/૨૦૧૩ થી રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ૧૦/૦૭/૨૦૧૩ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૭૭૩૧ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૦૬/૦૯/૨૦૧૩ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૩)...સદરહું બ્લોક/સર્વે નંબરવાળી જમીનના સંયુકત ખાતેદારો પૈકી ભારતીબેન સોમનાથ તથા તારાબેન સોમનાથનાઓએ પોતાના ભાગનો હક્ક હિસ્સો અશોકભાઇ સોમનાથનાઓની તરફેણમાં રજીસ્ટ્રર ફારગતી દસ્તાવેજ નંબરઃ ૯૫૦૭ થી તારીખઃ ૧૪/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ હક વેચાણ આપતા હક્ક ખરીદનારની તરફેણમાં અરજી, ઈન્ડેક્ષ તથા હક્ક રીલીઝ દસ્તાવેજની પ્રમાણીત નકલ રજુ કરતા હક્ક ખરીદનારની તરફેણમાં જતો કરેલ અને પોતાનો હક્ક કમી કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૭૭૬૯ થી તારીખઃ ૧૯/૦૮/૨૦૧૩ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૧૪)...ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલીક અશોકભાઇ સોમનાથ પાસેથી સદરહું જમીન ઓમ રીયલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર (૧) ઉમેશભાઇ અમરશીભાઇ રાઠોડ તથા (૨) રાજેશભાઇ અમરશીભાઇ રાઠોડનાએ વેચાણ રાખેલ. જે બદલ સદરહું જમીનના મુળ માલીક અશોકભાઇ સોમનાથના વતી અને તરફથી તેના કુ.મુ. તરીકે ઓમ રીયલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારો (૧) ઉમેશભાઇ અમરશીભાઇ રાઠોડ તથા (૨) અશોકભાઇ સોમનાથ એ સદરહું ઓમ રીયલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર (૧) ઉમેશભાઇ અમરશીભાઇ રાઠોડ તથા (૨) રાજેશભાઇ અમરશીભાઇ રાઠોડની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ નંબરઃ ૯૫૦૮ થી તારીખઃ ૧૪-૦૮-૨૦૧૩ નાં રોજ કરવામાં આવેલ, જે બદલ સદરહું જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર : ૬ ના હકકપત્રકમા. તારીખઃ ૧૯-૦૮-૨૦૧૩ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૭૭૭૦ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૫)...સદરહું જમીન અંગે રી-સરવે સંબધી તૈયાર કરવામાં આવેલ રેકર્ડનું એસ.એલ.આર. SLR (Supt of Land Records) office અમદાવાદ શ્રી Kansagara Umeshchandra Mohanbhai (SLR) દ્વારા Jamin/promulagation/DASKROI/KATHWADA/Jahernamu prassid/2016 થી જાહેર નોટીસ પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ અને દિવસ-૩૦ માં લેખીત વાંધા અરજીઓ રજુ કરવા જણાવવામાં આવેલ, જાહેર નોટીસના સમયગાળા દરમ્યાન રજુ થયેલ વાંધા અરજીઓ અન્વયે કરવા પાત્ર સુધારાઓ સાંકળી નવું તૈયાર કરી મોકલવામાં આવેલ.

વેચાણ આપનારની સહી | સભ્યની સહી

(૧૬)...રી-સરવે સંબધી તૈયાર કરવામાં આવેલ રેકર્ડની સો ટકા ખરાઇ મામલતદાર શ્રી દસ્ક્રોઇ દ્વારા કરવામાં આવેલ, ત્યારબાદ SLR (Supt of Land Records) office અમદાવાદ શ્રી Kansagara Umeshchandra Mohanbhai (SLR) દ્વારા ચકાસણી કરી હુકમ નં. dso/resurvey/aakarbandh/kayamkhardo/Kathwada/2010, તારીખઃ ૦૮/૦૯/૨૦૧૬ના હુકમથી નવું તૈયાર કરેલ રી-સરવે સંબધી રેકર્ડનુ પ્રમોલગેશન કરવામાં આવેલ જેનાથી સદરહું જમીન અંગેના સર્વે નં. ૫૮૮ માં ફેરબદલ કરીને નવો સર્વે નં./ બ્લોક નં. ૬૧૫ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૮૮૬૪ થી તારીખઃ ૦૮/૦૯/૨૦૧૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૧૭)...ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલીકો ઓમ રીયલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર (૧) ઉમેશભાઇ અમરશીભાઇ રાઠોડ તથા (૨) રાજેશભાઇ અમરશીભાઇ રાઠોડ પાસેથી સદરહું જમીન (૧) કપિલભાઇ ઘનશ્યામભાઇ પટેલ (સદરહું જમીનના ૧૮.૭૫ ટકાના હિસ્સેદાર), (૨) જતીન મનસુખભાઇ પટેલ (સદરહું જમીનના ૧૮.૭૫ ટકાના હિસ્સેદાર), (૩) હિરેન ચંદુભાઇ પટેલ (સદરહું જમીનના ૧૮.૭૫ ટકાના હિસ્સેદાર), (૪) વાસુદેવ ચંદુભાઇ ગજેરા(સદરહું જમીનના ૧૮.૭૫ ટકાના હિસ્સેદાર), (૫) લાલજીભાઇ ગોવિંદભાઇ બાંભરોલીયા (સદરહું જમીનના ૧૦ ટકાના હિસ્સેદાર), (૬) મેહુલ લાલજીભાઇ બાંભરોલીયા (સદરહું જમીનના ૧૦ ટકાના હિસ્સેદાર) તથા (૭) શૈલેષ હિમ્મતભાઇ બાંભરોલીયા (સદરહું જમીનના ૫ ટકાના હિસ્સેદાર)એ વેચાણ રાખેલ. જે બદલ સદરહું જમીનના માલીકોએ સદરહું (૧) કપિલભાઇ ઘનશ્યામભાઇ પટેલ (સદરહું જમીનના ૧૮.૭૫ ટકાના હિસ્સેદાર), (૨) જતીન મનસુખભાઇ પટેલ (સદરહું જમીનના ૧૮.૭૫ ટકાના હિસ્સેદાર), (૩) હિરેન ચંદુભાઇ પટેલ (સદરહું જમીનના ૧૮.૭૫ ટકાના હિસ્સેદાર), (૪) વાસુદેવ ચંદુભાઇ ગજેરા(સદરહું જમીનના ૧૮.૭૫ ટકાના હિસ્સેદાર), (૫) લાલજીભાઇ ગોવિંદભાઇ બાંભરોલીયા (સદરહું જમીનના ૧૦ ટકાના હિસ્સેદાર), (૬) મેહુલ લાલજીભાઇ બાંભરોલીયા (સદરહું જમીનના ૧૦ ટકાના હિસ્સેદાર) તથા (૭) શૈલૈષ હિમ્મતભાઇ બાંભરોલીયા (સદરહું જમીનના ૫ ટકાના હિસ્સેદાર)ની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ નંબરઃ ૩૦૨૮ થી તારીખઃ ૧૯/૦૨/૨૦૧૯ નાં રોજ કરવામાં આવેલ, જે બદલ સદરહું જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર : ૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૨૨/૦૨/૨૦૧૯ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૧૦૪૦૬ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૮)...તે રીતેની જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દસક્રોઇના મોજે ગામઃ કઠવાડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૬૧૫ (જુનો

બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૫૮૮) ની કુલ ૭૦૧૪ ચોરસમીટર, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૦ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૦ ની **૪૪૨૪** ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન તથા તેની સાથે પરાપુર્વથી ચાલતા આવેલ તેમજ જોડાયેલા તમામ પ્રકારના હદ, હકકો, હિતો, તેમજ જવા-આવવાના, રસ્તાના, ચાલ નિકાલના તમામ હકકો સહિતની કુલ સઘળી મજકુર જમીન (૧) કપિલભાઇ ઘનશ્યામભાઇ પટેલ (સદરહું જમીનના ૧૮.૭૫ ટકાના હિસ્સેદાર), (૨) જતીન મનસુખભાઇ પટેલ (સદરહું જમીનના ૧૮.૭૫ ટકાના હિસ્સેદાર), (૩) હિરેન ચંદુભાઇ પટેલ (સદરહું જમીનના ૧૮.૭૫ ટકાના હિસ્સેદાર), (૪) વાસુદેવ ચંદુભાઇ ગજેરા(સદરહું જમીનના ૧૮.૭૫ ટકાના હિસ્સેદાર), (૫) લાલજીભાઇ ગોવિંદભાઇ બાંભરોલીયા (સદરહું જમીનના ૧૦ ટકાના હિસ્સેદાર), (૬) મેહુલ લાલજીભાઇ બાંભરોલીયા (સદરહું જમીનના ૧૦ ટકાના હિસ્સેદાર) તથા (૭) શૈલૈષ હિમ્મતભાઇ બાંભરોલીયા (સદરહું જમીનના ૫ ટકાના હિસ્સેદાર) પાસેથી અમો વેચાણ આપનારે રૂા.૪,૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા ચાર કરોડ પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નકકી કરીને મજકુર જમીનનો પુરેપુરો અવેજ તેના માલીકોને ચુકતે ચુકવી આપતાં તેઓએ અમો વેચાણ આપનારની તરફેણમાં તારીખઃ ૨૮/૦૫/૨૦૨૧ નાં રોજ પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં અનુ.નં.૧૧૬૯૭ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, અને તે વેચાણ દસ્તાવેજના હકકોને આધારે અમો લખી આપનાર સદરહું જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર બનેલા છીએ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૩૧/૦૫/૨૦૨૧ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૧૫૬૦ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૧૯)..ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કેસ નંબર-BHNTS/EZ/120821/CGDCRV/A5093/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં.05246/120821/A5093/R0/M1 થી **બ્લોક-એ તથા** કેસ નંબર-BHNTS/EZ/120821/CGDCRV/A5094/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં.05247/120821/A5094/R0/M1 થી **બ્લોક-બી** નું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે.(જેને હવે પછી "રજાચીઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામા આવશે). સદરહું સમગ્ર યોજનાનું બાંધકામ નામદાર સરકારશ્રીના નિતી-નિયમોને આધીન રહીને પુર્ણ કરવામાં આવેલ છે, જેની સંપુર્ણ માહિતી અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આપેલ છે, જેને હાલમાં **"ઇમ્પીરીયલ સ્કવેર"** તરીકે ઓળખાય છે.

(૨૦)...તે રીતેની મળેલ મંજુરીઓ તથા પરવાનગીઓને આધીન મંજુરી અનુસાર અમોએ **"ઇમ્પીરીયલ સ્કવેર"** ના નામે ઓળખાતી યોજના (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન

એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (રેરા) અન્વયે સદર પ્રોજેકટને તારીખ : .... નાં રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/............/ .... થીરજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે.

(૨૧)...વધુમાં સદરહું યોજના અંગે અમો એક તરફવાળાએ એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઇન્ડિયામાં અરજી કરતાં સદરહું ઓથોરીટી દ્વારા તેમના તારીખઃ ૦૯-૦૩-૨૦૨૧ ના રોજના ક્રમાંક NOC ID : AHME/WEST/B/030521/532321 થી સદર યોજના અંગે નો ઓબ્જેકશન સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

(૨૨) તે રીતે તમો બીજી તરફવાળા અમો એકતરફવાળાનો મજકુર મિલકતની ખરીદી કરવા સારૂ સંપર્ક કરેલો અને જરૂરી વાટાઘાટો બાદ મજકુર મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કુલ રૂા................./- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ, જે બદલ અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે તારીખ : ....નાં રોજ રીતસરનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ, જે કરાર શહેર અમદાવાદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં અનુ.નં............થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, તે કબજા સિવાયના બાનાખતનો અમલ જીવંત અને હાલમાં ચાલુ હોઇ તે બાનાખતની શરતોને આધીન રહીને સદર **"ઇમ્પીરીયલ સ્કવેર"** એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ યુનિટોની યોજના પૈકી ....બ્લોકમાં ...... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબરઃ .... ની આશરે .... સ.ચો.મી.(કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી)(..........સ.ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા . . . . . . સ.ચો.મી. બાલ્કની તથા . . . . .સ.ચો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સમગ્ર બ્લોકમાં મુકવામાં આવેલ લીફ્ટ, રૂમ, ડક, સીડી, કેબીન, પેસેજના બાંધકામ પૈકી સદર યુનિટને વરાડે આવતી .... ચો.મી.ના બાંધકામ સહીતની મિલકત તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીકચર્સ એન્ડ ફીટીંગ્સ, લાઇટ, નળ, ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત(જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે .... ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે) કે જેનું બાંધકામ એક તરફવાળાએ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને આધીન રહીને પુર્ણ કરેલ છે. તે જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિવાળી મીલકત બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા પાસેથી બાનાખતની શરતો તથા નીચેની શરતોને આધીન રહીને વેચાણ રાખવાનું નકકી કરી કરેલ છે. જે તમો લખાવી લેનાર આથી કબુલ કરો છો.

(૨૩) તમો લખાવી લેનારે (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અન્વયે સદર યોજનામાં સભાસદ

થતાં પહેલાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોકયુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત સદર યોજનાના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૭ અને ૧૨, ૮-અ તથા ગામ નમુના નં.૬ મુજબના તમામ હકકપત્રકોની પ્રમાણિત નકલો તથા નામદાર જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ બીનખેતીની પરવાનગીની પ્રમાણિત નકલ તથા મળેલ પરવાનગીઓ અંતર્ગત સદર યોજના માટે તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ સ્પેશીફીકેશન તેમજ આર્કીટેકટ-એન્જીનીયર દ્વારા સદર યોજનાના બાંધકામ સંબંધી તૈયાર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રકચર ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન, ડી-ટેઇલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલો, તેમજ વિધ્વાન એડવોકેટશ્રી ધવલ શેઠ તરફથી સદર જમીન સંબંધીત આપવામાં આવેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ તેમજ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ પ્લાનોની પ્રમાણિત નકલો મેળવીને તેનો ઉંડાણપુર્વક જાતે તથા જે તે વિષયના નિષ્ણાંતો પાસે તેની ચકાસણી કરાવી તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ જ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો.

અત્રેના એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદરહું યોજનામાં સભાસદ થતાં અગાઉ એવી વિશેષમાં સ્પષ્ટતા કરેલ છે કે, સદરહું યોજનાના તેરમા માળ ઉપર ફલેટ નંબર : ૧૩૦૧, ૧૩૦૨, ૧૩૦૩, ૧૩૦૪ પેન્ટ હાઉસ હોઇ સદર યુનિટોના આગળના ભાગમાં આવેલ ઓપન ટેરેસ જે તે યુનિટ હોલ્ડરની સ્વતંત્ર માલીકીનું રહેશે. તેમજ સદર ૧૩૦૧, ૧૩૦૨, ૧૩૦૩ તથા ૧૩૦૪ પેન્ટ હાઉસને જોડાઇને ચૌદમા માળ ઉપર આવેલ મિલકત કે જેને Thirteen Floor-GF તથા Thirteen Floor-FF તરીકે ઓળખાય છે, તે મિલકત જે તે યુનિટ હોલ્ડરની સ્વતંત્ર માલીકીની છે, તેમાં યોજનાના અન્ય સભાસદોનો કોઇપણ જાતનો હકક-હિસ્સો રહેલો નથી.

(૨૪)..ઉપરાંત તમો બીજી તરફવાળાની સુચના અને જરૂરીયાતોને ઘ્યાનમાં રાખીને મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તેમજ ફેસીલીટીઝ જેવી કે કોમન બોર, અંડર ગ્રાઉન્ડ-ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીઓ, તેને લગતી પાઇપ લાઇનો, રોડ, રસ્તા, ગાર્ડન, વીઝીટર્સ પાર્કીંગ, સ્ટ્રીટ લાઇટો, નળ ગટરના કનેકશનો, કોમન પેસેજ, ફાયર સેફટી તેમજ લીફટ (જેનું સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ આપેલ છે), ઇમરજન્સી લાઇટ જવાના કિસ્સામાં ફકત લીફટ તથા કોમન લાઇટો ચાલે તેટલી કેપેસીટી ધરાવતું જનરેટર તેમજ પાર્કીંગ વિગેરે સુવિધાઓ તેમજ બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવનાર મજકુર યુનિટના બિલ્ટઅપ એરીયા, સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા, કારપેટ એરીયા અંગેની સંપુર્ણ જાત માહીતી મેળવી તેનો સંપુર્ણ અભ્યાસ જાતે તેમજ જે તે વિષયના તજજ્ઞો પાસે કરાવ્યા બાદ સંતોષ થયા બાદ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો. ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ સમયાંતરે-વારંવાર જઇને સદર યોજનામાં સમયબઘ્ધ અને ઉચ્ચ ગુણવત્તા સભર માલ-

સામાન તેમજ કુશળ કારીગરો દ્વારા કરવામાં આવેલ બાંધકામની જાત માહિતી મેળવી તેમજ મિલકતના તજજ્ઞો પાસે સદર યોજનાના બાંધકામ તેમજ ટાઇટલ્સ તથા તેને ફીટીંગ સંબંધી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તેમજ નિષ્ણાંત આર્કીટેકટ તથા એન્જીનીયર મારફતે સદર યોજનાના બાંધકામની સંપુર્ણ ઝીણવટભરી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ તેમજ સદર યોજનામાં બીજી તરફવાળાની તમામ જરૂરીયાતો સંતોષાતી હોઇ બીજી તરફવાળા સદર યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાઇને આ લેખના પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

(૨૫) તમો લખાવી લેનારે (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અન્વયે સદર યોજનામાં સભાસદ થતાં પહેલાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોકયુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપ્રટીઝ એકટ તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ અન્વયે ચકાસવા પાત્ર તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની તમામ ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ પોતાની મરજીથી તેમજ રાજીખુશીથી **"ઇમ્પીરીયલ સ્કવેર"** એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ વિષયક યુનિટોની યોજના પૈકી ..... બ્લોકમાં ...... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબરઃ .... ની આશરે .... સ.ચો.મી.(કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી)(.........સ.ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા . . . . . . સ.ચો.મી. બાલ્કની તથા . . . . . .સ.ચો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સમગ્ર બ્લોકમાં મુકવામાં આવેલ લીફટ, રૂમ, ડક, સીડી, કેબીન, પેસેજના બાંધકામ પૈકી સદર યુનિટને વરાડે આવતી .... ચો.મી.ના બાંધકામ સહીતની મિલકત તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીકચર્સ એન્ડ ફીટીંગ્સ, લાઇટ, નળ, ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત.(જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે .... ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે) કે જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે, તેની ઉચ્ચક કુલ કિંમત રૂા.૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, જેના ચુકતે વેચાણ અવેજની રકમ તમો બીજી તરફવાલાએ અમો એક તરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે. તેથી અમો એક તરફવાળાએ સદર યુનીટવાળી મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળેથી તમો લખાવી લેનારને સ્થળ ઉપર સોંપવાનો છે. તેથી મજકુર મિલકતનો કબજો સંભાળતા અગાઉ મજકુર મિલકતને સંલગ્ન તમામ ચકાસણી બીજી તરફવાળાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત મારફતે કરાવી તે અંગેની પાકી કબજા પાવતી અમો લખી આપનારને આપેલ છે. તેથી મજકુર મિલકતના કબજા કે

બાંધકામ બાબતે તમો લખાવી લેનારે કે તમારા વારસદારોએ ભવિષ્યમાં કોઇપણ જાતનો વાંધો કે ફરીયાદ બાકી રહેલ ન હોઇ ભવિષ્યમાં મજકુર મિલકત બાબતે કોઇ જાતની દાદ-ફરીયાદ કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરવા-કરાવવાની નથી, જેની બીજી તરફવાળાએ આ લેખમાં ખાત્રી અને બાંહેધરી એક તરફવાળાને આપેલ છે.

અવેજની વિગત

તારીખ	રકમ	ચેક નં.	બેંકનું નામ	શાખા

રૂા.૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા .... પુરાં.

ઉપરોકત જણાવેલ વિગતે તમામ પુરેપુરો અવેજ ચુકતે ચુકવાયેથી એટલે કે તમામ ચેકો એક તરફવાળાના બેંક ખાતામાં જમા આવ્યા બાદ જ સદર દસ્તાવેજ ખરા અર્થમાં અમલમાં આવશે, પરંતુ ઉપર જણાવેલ અવેજ પૈકી કોઇપણ ચેકો કોઇપણ કારણસર પરત ફરે અગર એક તરફવાળાના બેંક ખાતામાં જમા ન થાય તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં લખી આપેલ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા સંપુર્ણપણે હકકદાર છે, જેની અત્રેના બીજી તરફવાળા આ લેખમાં પોતાની સહીમતુ કરીને કબુલાત આપે છે.

(૨૬) એ રીતેના કુલ વેચાણ અવેજના રૂા.૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવ્યા છે. જે સદરહું મિલકતની વરાડે જમીન તથા બાંધકામફાળાની કુલ કિંમતના ચુકતે અમોને પહોચ્યા છે. જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ, અને તમો બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ, અને તેના અવેજમાં સદરહું મિલ્કત જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે, તથા ઇઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો, કોમન ટેરેસ તથા તમામ કોમન સુવિધાઓમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હક્કો તથા કોમન પાર્કીગ, માર્જીનની જગ્યા તથા પાણીનો બોર વિગેરેના વપરાશી હક્કો તેમજ તેની સાર-સંભાળ રાખવા સહીતની ચુસ્ત જવાબદારી સહીત તથા મજકુર મિલકતમાંના હરેક પ્રકારના હક્ક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઇત્યાદી સહીત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપી છે. સદરહું મિલ્કતનો આજરોજ પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી દીધેલો છે.

(૨૭) સદરહું સ્કીમનાં જવા-આવવાના રસ્તાઓ, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવિધાઓ, કોમન પાર્કીગ, લીફટ, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઇપલાઇન, ગટર, સુએઝ, ઇલેકટ્રીક લાઇન, ટી.વી. લાઇન, ગેસની લાઇન, ટેલીફોન લાઇન વિગેરે લાવવા-લઇ જવાની વ્યવસ્થા, કોમન લાઇટો, કોમન પાર્કીગ વિગેરે તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવાનો હક્ક તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે

પડતા વપરાશી હક્ક સહીત સદરહું મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

(૨૮) સદરહું યોજનામાં મુકવામાં આવેલ લિફ્ટનો ઉપયોગ એક તરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિતી-નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો છે તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસર પૂર્વક કરવાનો છે અને શકય હોય ત્યાં સુધી નાના બાળકો, નોકરો, ડ્રાઇવરો, કર્મચારીઓ લીફ્ટનો ઉપયોગ ના કરે અથવા ઓછો કરે તે અંગે દરેક યુનિટના ધારકે ઘ્યાન આપવાનું છે અને તેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો છે. હાલમાં એક તરફવાળા દ્વારા મુકવામાં આવેલ લીફ્ટની કવોલીટી સારી છે, પરંતુ તેમ છતાં લીફ્ટ એ એક મશીનરી છે અને તે એક તરફવાળા દ્વારા જાતે બનાવવામાં આવેલ નથી, તેથી સદર લીફ્ટનો ખુબ જ સાવચેતી પુર્વક ઉપયોગ કરવાનો રહેશે પરંતુ સંજોગોવસાત આકસ્મિક કારણોસર સદરહું લીફ્ટના ઉપયોગથી યોજનાના કોઇપણ સભાસદ કે સભાસદને ત્યાં આવનાર વ્યકિત અગર શખ્સને કોઇપણ પ્રકારે શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય કે ભગવાન ના કરે અને કોઇ વ્યકિત મૃત્યુ પામે તો તેમાં એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી કે કોઇપણ રીતે ઉપસ્થિત કરી શકાશે નહી.જેથી સદરહું યોજનામાં મુકવામાં લીફ્ટના મેઇન્ટેનન્સ અંગે જરૂરી એજન્સીઓ સાથે કોન્ટ્રાકટ કરવાની તેમજ તે અંગે જે કાંઇપણ ખર્ચ કરવાનો થાય તો તેવો તમામ ખર્ચ કરવાની તમામ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળા સભાસદોની સંયુક્ત છે, અને રહેશે. જેની સ્પષ્ટ સમજ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે જે કબુલ મંજુર રાખીને બીજી તરફવાળાએ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાઇને મજકુર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

(૨૯) વધુમાં આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ સમજુતી કરવામાં આવેલ છે કે સદરહું યોજનામાં ઉપરા-ઉપરી યુનિટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે અને દરેક યુનિટમાં ટોઇલેટ-બાથરૂમ બનાવવામાં આવેલ છે જેથી તેમાંથી વધારે પડતા એસીડના ઉપયોગથી કે બે ટાઇલ્સ વચ્ચેથી કે સખત ગરમ પાણીના ઉપયોગથી કે અન્ય કોઇપણ કારણોને કારણે પાણી લીકેજ કે ચુવવાની શકયતાઓ રહેલી છે અને પાણી પોતાના ગુણધર્મ પ્રમાણે કોઇપણ જગ્યાએથી લીકેજ થઇ શકે છે, પરંતુ ઘણીવાર તે અંગે ગમે તેવા પગલાં ભરવા છતાં પણ તેનો ઉકેલ લાવી શકાતો નથી. અત્રેના એક તરફવાળા દ્વારા સદરહું યોજનામાં કુશળ કારીગરો દ્વારા ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળા માલ-સામાનનો ઉપયોગ કરીને બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, જેથી ભેજ કે અન્ય કોઇપણ પાણી જન્ય તકરારો અંગે એક તરફવાળાને કોઇપણ રીતે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. અને તે અંગેની સઘળી જવાબદારી બીજી તરફવાળા એકલાના શીરે છે અને રહેશે અને તેવી સમસ્યાનો ઉકેલ બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જવાબદારીએ અન્ય સભાસદોને અડચણ કે અંતરાય ન થાય તે રીતે લાવવાનો છે.

વેચાણ આપનારની સહી   સભ્યની સહી

(૩૦) હવેથી મજકુર પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ લેનાર ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તમારૂ દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છો. તેમજ સદરહું મિલકતમાંથી જે કાંઇ રીધ્ધી સીધ્ધી ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ લેનારનાં નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તા, હોદ્દેદારો, સભ્યો, ઇત્યાદીનો કોઇ હક્ક, દાવો, હિસ્સો નથી.

(૩૧) સદરહું મિલકતના અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, પંચાયત વેરો, લાઇટબીલ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનારે ભર્યા છે. હવે પછીનાં (વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના) આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા મેઇન્ટેનન્સ સોસાયટીના વહીવટીખર્ચાઓ વિગેરે વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૩૨) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી વધુમાં ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અંગેના અમારા રાઇટસ ટાઇટલ્સ, ઇન્ટરેસ્ટ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તથા તેનો કોઇપણ ભાગ આ અગાઉ અન્ય કોઇને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, કરાર, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી કે ઇતર પ્રકારે લખી આપેલો કે એસાઇન કરેલા નથી. તેમજ બીજી કોઇ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી. તેમજ સદરહું મિલકત અગર તેના કોઇપણ ભાગ અગર કોઇનો લેણાનો કે કોઇપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહું મિલકત ઉપર અન્ય કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હકક, દાવો, હીત, હિસ્સો કે અલાખો નથી.

(૩૩) સદરહું સ્કીમના પ્લાન, એન.એ., ટાઇટલ્સ વિગેરે તમામ લીગલ ડોકયુમેન્ટોની તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવેલ છે. અને સ્કીમના તમામ લીગલ ડોકયુમેન્ટોમાં તમો બીજીતરફવાળાને પુરતો સંતોષ થયા બાદ સદરહું મિલકત તમો બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

(૩૪) વધુમાં તમો લખાવી લેનારને ફાળવવામાં આવેલ મિલકતની દિવાલો એકબીજા ને અડોઅડ આવેલ હોઇ સહીયારી દિવાલોમાં કે તમો બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટના કોઇપણ ભાગમાં કોઇપણ જાતની બારી કે વેન્ટીલેશન મુકવાનું નથી, જે સદરહું મિલકતને અડોઅડ આવેલ સહીયારી દિવાલોને કોઇપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કોઇપણ જાતનું કૃત્ય તમો બીજી તરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી, પરંતુ તેમ છતાં તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આવું કોઇપણ જાતનું કૃત્ય કરવામાં આવશે અને તેનાથી સહીયારી દિવાલોને કોઇપણ જાતની હાની અગર નુકશાન થશે અગર બિલ્ડીંગની સ્ટેબીલીટીને હાની પહોંચશે તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

(૩૫) તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતની અંદર તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓની ચકાસણી તમોએ જાતે કરી લીધેલ છે, ઉપરાંત એક તરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ સદરહું યોજનાની સ્થળ, સ્થિતિ, બાંધકામની ગુણવત્તા તથા બાંધકામના માપતાલની તમો બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ ચકાસણી કરી લીધેલ છે. તથા બાંધકામની ગુણવત્તા, બાંધકામમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સ તથા બાંધકામની સ્થળ, સ્થિતિમાં તથા માપતાલમાં તમો બીજીતરફવાળાને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી તથા સદરહું મિલકતની તમો બીજીતરફવાળાએ માપણી કરેલ છે, અને કારપેટ એરીયાના માપની ગણતરી સમજીને તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત આજરોજ આ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

(૩૬) આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે આથી નકકી કરવામાં આવે છે કે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદરહું મિલકતનો શાંત, ખાલી, પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યા તારીખથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન બીજી તરફવાળા/એલોટીને સદરહું મિલકતમાં અથવા સદરહું બિલ્ડીગમાં કોઇપણ જાતની સ્ટ્રકચરલ/માળખાગત ખામીઓ, જણાઇ આવે તો બીજી તરફવાળા/એલોટી સદર ખામીઓ એક તરફવાળા/પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને તે સમયે એક તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે સદર ખામીઓનું નીવારણ કરવાનું રહેશે અથવા બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી આવી ખામીઓ માટેનું વળતર રેરા એકટની જોગવાઇઓ હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશે. આમ છતાં બંને પક્ષકારો વચ્ચે વધુમાં નકકી કરવામાં આવે છે કે એવી કોઇપણ જાતની સ્ટ્રકચરલ/માળખાગત ખામીઓ, કારીગરી ગુણવત્તા, અથવા સેવાની જોગવાઇઓ કે જેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી ન શકાય અથવા જે એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા/પ્રમોટર ઉપરોકત ખામીઓ માટે વળતર ચુકવવા જવાબદાર રહેશે નહી.

(૩૭) વેચાણ આપનાર આથી આ કરારથી બાંહેધરી આપે છે કે, વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની (FSI-FLOOR Space Index) વધારાની એફએસઆઈ તથા ટેરેસરાઈટ "એસોસીયેશન ઓફ એલોટીના" એટલે કે સોસાયટીના બની રહેશે તેના ઉપર વેચાણ આપનારનો કોઈપણ પ્રકારનો રાઈટસ યાને અધીકાર રહેશે નહી.

(૩૮) સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટ હોલ્ડરના પાર્કીંગની વ્યવસ્થા યોજનાના બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (હોલોપ્લીન્થ) માં કરવામાં આવેલ છે, તેથી યોજનામાં દરેક સભ્યને એક (૧) એલોટેડ પાર્કીંગની ફાળવણી કરવામાં આવેલ છે, અને તે મુજબ દરેક સભાસદોએ તેઓને એલોટ કરવામાં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવાનો છે, જે એલોટેડ પાકીંગનો કોઇપણ પ્રકારનો ચાર્જ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી લીધેલ નથી, પરંતુ જો તમો બીજી તરફવાળા સભાસદને પાર્કીંગ સંબંધે વધારાની સુવિધાઓ (

હાઇડ્રોલીક લીફ્ટ) મેળવવી હશે તો તેવી વધારાની ફેસીલીટીઝનો એક્સ્ટ્રા ચાર્જ એક તરફવાળાને ચુકવી આપેથી એક તરફવાળા તેવી વધારાની ફેસીલીટીઝ બીજી તરફવાળાને પુરી પાડશે. પરંતુ તેવી વધારાની ફેસીલીટીઝને સમયસય મેઇન્ટેઇન કરવાની સઘળી જવાબદારી બીજી તરફવાળાની એકલાની છે, અને રહેશે. જે લખાવી લેનારને હરહંમેશને માટે બંધનકર્તા રહેશે અને આવા પાર્કીંગનો ઉપયોગ પાર્કીંગ સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૩૯) જો બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/ કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકાર હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ્દ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૪૦) સદરહુ મીલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધિન સ્થાપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધિકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૪૧) સદરહુ સ્કીમના તમામ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટીના હસ્તક રહેશે તથા તે તમામ સર્વિસ સોસાયટીને તબદીલ કરી આપીશું. અને તે અંગે જે કાંઇપણ વરાડે પડતો ખર્ચ ભોગવવાનો આવે તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ અન્ય સભાસદો સાથે મળીને ભોગવવાનો છે.

(૪૨) આ કરારની જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૪૩) એક તરફવાળા (પ્રમોટર) આ દસ્તાવેજ કરે તે પછી તેવા એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકાશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઇ બોજો ઉભો કરવામાં

આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા આવો બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટી હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૪૪) સદરહું સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલ આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન વપરાશની કુલ જમીનમાં તમારો અન્ય સભાસદો સાથે સામુહીક રીતે વાપરવાનો હક્ક છે, આતંરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન વપરાશની જમીનની કકડાવાર વહેંચણી કરવાનો તમોને હક્ક નથી તથા આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરવાનું નથી. તેમજ સદરહું સ્કીમમાં આવેલ તમામ મેમ્બરો, માલિકો, કબજેદારોના ઉપયોગ માટે પાણીનો બોર, પંપ, પાઇપ લાઇન તથા લીફ્ટ તેમજ ફ્લોર દીઠ કોમન લાઇટો નાખવામાં આવેલ છે તથા કોમન વપરાશની જમીન તથા કોમન પાર્કીગ ઉપર લાઇટ નાંખવામાં આવેલ છે, તથા જરૂર પડે ગાર્ડ, સીક્યોરીટી રાખવાના છે. આ તમામ કોમન એમીનીટીઝનો સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો તમોને હક્ક આપવામાં આવ્યો છે, જેથી આ તમામ સુવિધાઓની સાર-સંભાળ તથા દેખરેખ કરવા સારૂ **ધી ઇમ્પીરીયલ સ્કવેર કો. ઓ. હા. (સર્વિસ) સોસાયટી લી. (સુચિત)** ની રચના તમામ સભ્યોએ સાથે મળીને તેમના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે, અને તેથી સદરહું સોસાયટીના સભ્ય થવું તમો તથા દરેક સભ્યો માટે અચુક ફરજીયાત છે તથા સોસાયટીના ઠરાવો તથા ધારાધોરણો, નીતિ-નિયમો, સુચનો પ્રમાણે વર્તન કરવું ફરજીયાત છે. આ તમામના મેઇન્ટેનન્સ માટે તમોએ કોમન ફાળો આપવો ફરજીયાત છે. જો તેમ કરવામાં તમો કસુર કરો તો સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો તમારી આવશ્યક સેવાઓ રોકીને તમારી પાસેથી તેવી મેઇન્ટેનન્સની રકમ વસુલ કરવા હક્કદાર રહેશે. તેમજ એક તરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત સમયમાં સદરહું યોજનાનું તમામ કામકાજ પુર્ણ કરીને બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મેળવ્યા બાદ એક તરફવાળા જણાવે ત્યારે સદરહું સોસાયટીનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ તેમજ વ્યવસ્થા બીજી તરફવાળાએ સોસાયટીના અન્ય સભાસદો સાથે મળીને કોઇપણ જાતના વધારાની રકમ કે બીન જરૂરી કામોની માંગણી કર્યા વિના સંભાળી લેવાનો છે. જેની અત્રેના બીજી તરફવાળાએ આ લેખમાં પોતાની સહીમતુ કરીને કબુલાત આપેલ છે.

(૪૫) સદરહું યુનીટવાળી મિલકત તથા સમગ્ર **"ઇમ્પીરીયલ સ્કવેર"** એ નામની યોજનાના અંગે દૈવી કૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ, વાવાઝોડું, ધરતીકંપ, વીજળી પડવાથી, પુર આવવાથી કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર તેમજ અન્ય કોઇ માનવસર્જીત આફતો યુધ્ધ, હુલ્લડ, આગ (કોઇપણ કારણસર), ઝેરી વાયુના પ્રસરણ, આંતરવિગ્રહને કારણે શારીરીક કે માનસિક નુકશાન થાય કે જાનમાલની હાની સર્જાય અગર તેનાથી બિલ્ડીંગને કે તેની સ્ટેબીલીટીને નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે, અને

રહેશે, તે બાબતે અમો લખી આપનારની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જેથી તે અંગે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા વિરૂધ્ધ ફોજદારી કે દીવાની રાહે કોઇપણ કાર્યવાહી કરવાની નથી કે કોઇપણ પ્રકારનું વળતર મેળવવાનું નથી. જેની બીજી તરફવાળાએ આ લેખમાં લેખિતમાં કબુલાત આપેલ છે.

(૪૬) **અત્રેના બીજી તરફવાળાઓ એક તરફવાળાને બાંહેધરી આપે છે કે. . .**

(એ). સદરહું યુનીટ અને કોમન સુવિધાઓમાં બીજી તરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી. છતાં જો બીજીતરફવાળાઓ દ્વારા આવા કોઇ ફેરફાર કરવા-કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહું મિલકત/ કોમન સુવિધાઓ/ બિલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના સંપુર્ણ જવાબદાર તમો બીજી તરફવાળા રહેશે.

(બી) બિલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઇપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી, કોર કટીંગ કરવાનું નથી. કારણેકે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/ પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પાડવાના/ટાઇલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઇલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઇ જવાની ઘટના ઘટે માટે આવુ કાર્ય કરવાનું નથી.

(સી) બીજી તરફવાળાએ સદરહું યુનીટમાં ફાઇનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/આલકલીક બ્લોગના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે, જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. જીપ્સમ વિગેરેમાં ક્ષારયુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

(ડી) બિલ્ડીંગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીંગની કોઇપણ બહારની તથા અંદરની દિવાલને તથા વોટરપ્રુફીંગને તથા પ્લાસ્ટરને તથા બારી-દરવાજા, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઇલેકટ્રીક વર્ક, ફલોરીંગ સેનેટરી, ફાયર સેફટી સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઇપણ કાર્ય તમો બીજા પક્ષકારો કરવા-કરાવવાનું નથી.

(ઇ) સદરહું બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. કામમાં કોઇપણ સંજોગોમાં ઘીસી કે હોલ પાડવાના નથી, તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો બીજી તરફવાળાઓએ રાખવાની છે. કારણે કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઇ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઇનો સંપુર્ણ નાશ થાય છે. અને આવા સાંજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શકયતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી. માં ઘીસી કે હોલ પાડવા ઉપર સખત પ્રતિબંધ ફરમાવેલ છે. તેમ છતાં આ બાબતે બીજી તરફવાળા બેદરકારી દાખવો અને આવું કોઇપણ જાતનું કૃત્ય કરો કે તેમાં મંજુર થયેલ ડીઝાઇન લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ દ્વારા આર.સી.સી.કામને નુકશાન પહોંચાડો અને તેના લીધે બિલ્ડીંગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય કે કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઇપણ નુકશાન કે ક્ષતી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી

તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે, જેની સંપુર્ણ ચોખવટ કરી બીજી તરફવાળાએ તેવી જવાબદારી સ્વેચ્છાએ સ્વીકારેલ હોઇ તે અંગે ભવિષ્યમાં કયારેય પણ એક તરફવાળાને જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહી.

(એફ) એક તરફવાળા દ્વારા આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઇથી પહોંચી શકે તે રીતેની સંપુર્ણ સગવડ કરવામાં આવેલ છે. તથા આગ જેવા અકસ્માત સમયે સરકારશ્રીના નિયમોને આધીન યોગ્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓનું નિર્માણ કરી આપવામાં આવેલ છે. જેથી કોઇપણ આકસ્મિક અકસ્માત સમયે તેવી તમામ સુવિધાઓ ચાલુ હાલતમાં હોય તેમજ તેનો સરળતાથી ઉપયોગ કરી શકાય તેવી હોય તેમ રાખવાની છે, તેમજ તે અંગેના તમામ રોડ-રસ્તા સંપુર્ણપણે ખુલ્લા રાખવાના છે. પરંતુ એક તરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ સગવડો તથા રોડ-રસ્તામાં બીજી તરફવાળા જો તોડફોડ કરશો-કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઇપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિીત થાય તો તેની સંર્પુણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળા તથા સોસાયટીના અન્ય સભાસદોની સંયુકત છે, અને રહેશે.

(જી) અત્રેના બીજી તરફવાળાએ એવી કોઇપણ પરમીશનો આપવાની નથી કે જેનાથી **"ઇમ્પીરીયલ સ્કવેર"** નામની યોજનાની જમીન કે તેની બિલ્ડીંગમાં આવેલ યુનિટોના વિમાને અસર કરે કે વિમા રદ થાય કે રદથવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમા વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઇ કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઇ કૃત્ય બીજી તરફવાળાઓ કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાઓની રહેશે. તેમજ બીજી તરફવાળાઓ પોતાના યુનિટમાં સદર યોજનાના કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા યોજનાની ખુલ્લી જમીનના કોઇપણ ભાગ ઉપર કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને **"ઇમ્પીરીયલ સ્કવેર"** ના અન્ય સભાસદોને અડચણ, ન્યુસન્સ કે અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ સદર યોજનાના પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઇપણ જાતનો માલ-સામાન મુકવાનો નથી.

(એચ) ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ની જોગવાઇઓને આધીન તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું તમામ બાંધકામ પુર્ણ થયેથી બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળેથી એક તરફવાળાઓ પોતાની મનસુફીને આધીન સદરહું સમગ્ર યોજનાનો વહીવટ બીજી તરફવાળાઓને સુપ્રત કરશે, અને તે સમયે બીજી તરફવાળાઓએ સદરહું સમગ્ર યોજનાનો વહીવટ તેમજ વ્યવસ્થા સંભાળી લેવાની છે, અને રહેશે.

(આઇ)આ અગાઉ અત્રેના પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ બાનાખતની શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાની જવાબદારી બીજી તરફવાળાએ સ્વીકારેલ હોઇ આજરોજ એક તરફવાળાએ બાનાખતની શરતોના પાલન સ્વરૂપે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં લખી આપેલ છે. જે બીજી તરફવાળાએ સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૪૭) સદરહું મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તમો બીજીતરફવાળાના નામે તમારા ખર્ચે રેવન્યુ એન્ટ્રી પડાવવા સારૂ અમો એક તરફવાળાની જયાં જયાં સહીઓની જરૂરીયાત ઉભી થાય ત્યાં ત્યાં અમો એકતરફવાળાએ અમારી સહીઓ કરી આપવાની રહેશે.

(૪૮) અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સદરહું મિલકત અંગેના તમામ લીગલ ડોકયુમેન્ટોની ઝેરોક્ષની નકલો સોંપેલ છે.

(૪૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી, ટાઇપીંગ ખર્ચ, તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

(૫૦) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારી અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશ., પરંતુ તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. આ લેખનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ પુરતુ સીમીત રહેશે.

પરિશિષ્ટ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દસક્રોઇના મોજે ગામઃ કઠવાડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૬૧૫ (જુનો બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૫૮૮) ની કુલ ૭૦૧૪ ચોરસમીટર, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૦ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૦ ની **૪૪૨૪** ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર આવેલ **"ઇમ્પીરીયલ સ્કવેર"** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના યુનિટોની યોજનામાં ..... બ્લોકમાં ...... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબરઃ .... ની આશરે .... સ.ચો.મી.(કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી)(..........સ.ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા . . . . . . સ.ચો.મી. બાલ્કની તથા . . . . .સ.ચો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સમગ્ર બ્લોકમાં મુકવામાં આવેલ લીફટ, રૂમ, ડક, સીડી, કેબીન, પેસેજના બાંધકામ પૈકી સદર યુનિટને વરાડે આવતી .... ચો.મી.ના બાંધકામ સહીતની મિલકત તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીકચર્સ એન્ડ ફીટીંગ્સ, લાઇટ, નળ, ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત.(જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ

જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે **........** ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે)

મજકુર ફ્લેટ યાને ફ્લેટ નંબર : ની મિલકત.

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી મિલકત તથા તેના વરાડે પડતી મળવાપાત્ર રોડ રસ્તાના સહીયારા વરાડે વાપરવાના તથા ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મિલકત.

ઉપર મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંને તરફવાલાઓએ વાંચી, વંચાવી, સમજમાં આવે તે ભાષામાં, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારથી, તનમનના સાવધાનપણામાં, કોઇપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય, રાજીખુશીથી, બીનકેફે મુકત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે બંને તરફવાલાઓને તથા આપણે બંને તરફવાળાઓ પૈકી અમો એક તરફવાલાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તમો બીજી તરફવાલાના વંશ, વાલી, વારસો તથા દરેકના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ભાગીદારો, મુખત્યારો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી.

આજ તારીખ: ..... માહે ....., સને ૨૦૨૧ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે.. . . . . મતુ. અત્રે. . . . . .શાખ

એક તરફવાળા / વેચાણ આપનાર :-

"KALASH BUILDCON"

વતી અને તરફથી તેનાં વ.કર્તા ભાગીદાર.

. . . .

(શ્રી ભાઇલાલભાઇ મનુભાઇ દુધાત) . . . .

	મિલકતનું વર્ણન
ગામનું નામ	મોજે ગામ કઠવાડા,તાઃ દસક્રોઇ, જીલ્લો : અમદાવાદ. ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૦ ફા. પ્લોટનં.૬૦ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર **“ઇમ્પીરીયલ સ્કવેર”**માં **....બ્લોકના .....** ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબરઃ ....
વેચાણ આપનાર	
વેચાણ રાખનાર	

વેચાણ આપનારની સહી   સભ્યની સહી

	મિલકતનું વર્ણન
ગામનું નામ	મોજે ગામ કઠવાડા,તાઃ દસક્રોઇ, જીલ્લો : અમદાવાદ. ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૦ ફા. પ્લોટનં.૬૦ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર **“ઇમ્પીરીયલ સ્કવેર”**માં **....બ્લોકના .....** ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબરઃ
વેચાણ આપનાર	
વેચાણ રાખનાર	

વેચાણ આપનારની સહી

સભ્યની સહી

દસ્તાવેજ નંબરઃ .... તા. ....

<u>નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનુ ચેકલીસ્ટ</u>

લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નોઃ-

અ.નં. પ્રશ્ન જવાબ (હા કે ના)

૧. લેખમાં દર્શાવેલ મુજબ મોજે ગામ કઠવાડા, તાલુકો- દસક્રોઇ, જીલ્લોઃ અમદાવાદના રે.સ.નં.૬૧૫, ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૦, ફા.પ્લોટ નં.૬૦ ની જમીન ઉપર **"ઇમ્પીરીયલ સ્કવેર"**માં આવેલ ફ્લેટ નં.......... વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરી આપેલ છે?

૨. લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ .... ચો.મી.(બિલ્ટઅપ)ના બાંધકામવાળી મિલકત તમાટે લેખ કરી આપેલ છે?

૩. લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે **રૂા.૦૦,૦૦,૦૦૦/-** પુરા અવેજની રકમ મળેલ છે?

૪. લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી /અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો?

૫. પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે?

૬. પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એ સહી/અંગુઠાનુ નિશાન કરેલ છે?

૭. પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?

૮. ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિ/ઓ સાથે લાવ્યા છો?

ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નોઃ-

૧. દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિ/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?

૨. દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એક જ છે?

૩. કોઈ વ્યક્તિએ ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?

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

. . . .

. . . .

(સહી)

સબ-રજીસ્ટ્રાર :

વેચાણ આપનારની સહી સભ્યની સહી

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા /વેચાણ આપનાર **પાસપોર્ટ ફોટોગ્રાફ** **ફીંગરપ્રિન્ટ**

"**KALASH BUILDCON**"

વતી અને તરફથી તેનાં વ.કર્તા ભાગીદાર.

. . . .

(ભાઈલાલભાઈ મનુભાઈ દુધાત)

બીજી તરફવાળા /વેચાણ રાખનાર **પાસપોર્ટ ફોટોગ્રાફ** **ફીંગરપ્રિન્ટ**

. . . .

વેચાણ આપનારની સહી સભ્યની સહી