:: <u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u> ::

રૂા.. . . . . /-

<u>એકતરફવાળા</u>

વેચાણ આપનાર ::

શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢી *કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : એફ/૫૦૨, સત્યમેવ રોયલ, સત્યમેવ ફ્રેમોસા સામે, મુ.પો. ઉવારસદ, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે,* **વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર . . . .,** *ઉં.આ.વ.. . . , ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – . . . . .ના, જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "એક્તરફવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.* **(PAN NO : . . . .)**

<u>બીજીતરફવાળા</u>

વેચાણ લેનાર ::

. . . . . , પુખ્ત વયના, ધંધો – . . . . , રહેવાસી – . . . . ના, જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "ત્રીજીતરફવાળા" અથવા "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે. **(PAN NO : . . . .)**

૧.. *જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ* **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **સરગાસણ***ની સીમમાં આવેલ* **બ્લોક/સર્વે નં.૪૩૯/૭** *ની હેક્ટર ૦ = આર ૩૫ = ૪૧ ચો.મીટર એટલે કે* **૩૫૪૧ ચો.મીટર** *જમીન કે જેનો સમાવેશ* **ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ***માં થતાં* **૩૫૪૧ ચો.મીટર** *જમીનને ફાળવવામાં આવેલ* **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૩૯/૭** *ની* **૨૧૨૫ ચો.મીટર** *રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્યક ઈમારતો કે જે* **"શિવ સહજાનંદ "** *તરીકે ઓળખાય છે તે એક્તરફવાળાની માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.*

૨.. *એક્તરફવાળાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીન તા.૨૩/૦૮/૨૦૧૯ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૧૧૮૭ થી (૧) કિરણકુમાર રવજીભાઈ વસાણી, (૨) શોભાબેન કિરણકુમાર વસાણી, (૩) હરેશકુમાર રવજીભાઈ વસાણી, (૪) રીટાબેન હરેશકુમાર વસાણી, (૫) બાબુભાઈ પોપટભાઈ વસાણી, (૬) મંજુલાબેન બાબુભાઈ વસાણી, (૭) મધુભાઈ પોપટભાઈ વસાણી, (૮)કૈલાસબેન મધુભાઈ વસાણી તથા (૯) રવજીભાઈ*

પોપટભાઈ વસાણી પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ. ત્યારથી એક્તરફવાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીનના સ્વતંત્ર માલિક તથા કબજેદાર બનેલ.

૩.. સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૪૩૯/૭** ની **૩૫૪૧ ચો.મીટર** જમીનની વર્કશોપ રીલેટેડ ટુ એગ્રીકલ્ચર એક્ટીવીટીના હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર પાસેથી તા.૦૪/૧૨/૨૦૧૩ ના રોજ તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./ એસ.આર.૧૮૬/૧૨/વશી. ૨૮૦૦૬ થી ૨૮૦૧૮/૨૦૧૩ થી મેળવી લીધેલ છે.

૪.. ત્યારબાદ સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૪૩૯/૭** ની **૩૫૪૧ ચો.મીટર** જમીન કે જેનો સમાવેશ **ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ**માં થતાં **૩૫૪૧ ચો.મીટર** જમીનને મળવાપાત્ર **ફાઇનલ પ્લોટ**ની **૨૧૨૫ ચો.મીટર** જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર પાસેથી તા.૧૦/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./ શરતભંગ/એસ.આર./૨૮/૧૯/વશી.૮૯૮૪ થી ૮૯૯૭/૨૦૧૯ થી મેળવી લીધેલ છે. સદરહુ સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૪૩૯/૭** ની **૩૫૪૧ ચો.મીટર** જમીન કે જેનો સમાવેશ **ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ**માં થતાં **૩૫૪૧ ચો.મીટર** જમીનને મળવાપાત્ર **ફાઇનલ પ્લોટ**ની **૨૧૨૫ ચો.મીટર** જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન જુનિયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળની કચેરી, ગાંધીનગરથી તેમના પત્ર નં.પી.આર.એમ. / સરગાસણ / ૧૩૩ / ૦૩ / ૨૦૧૯ / ૫૯૩૦/૨૦૧૫, વપરાશ- રહેણાંક તથા વાણિજ્ય, તા.૨૦/૦૬/૨૦૧૯ થી મંજુર કરાવી તે અંગેની વિકાસ પરવાનગી મેળવી લીધેલ છે. તેમજ એક્તરફવાળા દ્વારા સદરહુ પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટર્ડ નંબર : . . . . છે જેની નક્લ પરિશિષ્ટ-૨ થી જોડવામાં આવેલ છે.

૫.. હવે એક્તરફવાળાએ સદરહુ સમગ્ર મિલ્કત પૈકી **બ્લોક નં.**. . . . માં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ . . . . . **મજલે** આવેલ **ફલેટ નં.**. . . . કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ એરીયા) આશરે . . . . **ચો.મીટર** (કાર્પેટ એરિયા . . . . **ચો.મી.**, બાલ્કની એરિયા . . . . **ચો.મી.** તથા વોશ એરિયા . . . . **ચો.મીટર મળી કુલ . . . . ચો.મી.**) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો આશરે . . . . **ચો.મીટર** (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં કરવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કત બીજીતરફવાળાને **રૂા**... . . ../- **(અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** તા. . . . . ના રજીસ્ટર્ડ/નોટરાઈઝ્ડ બાનાખત નં. . . . . . . થી અઘાટ વેચાણ આપેલ છે. તેમજ સદરહુ વેચાણ એક્તરફવાળાએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ **"શિવ સહજાનંદ"** નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એક્તરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રાઉચર, બાંધકામના નકશા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત તથા તમામ સહીયારી સુવિધાઓ

તથા મિલ્કતના બાંધકામ, માલ-સામાન, બાંધકામની ગુણવત્તા વિગેરે તમામ બાબતોની પુરતી તપાસણી કરી/કરાવી તમામ બાબતોનો બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ હોવીથી તે બાબતે બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા વિરૂદ્ધ કોઈપણ કાનુની અદાલતોમાં કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરશે નહીં તે અંગેની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આપેલ હોવાથી એકતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

૬.. *બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ* **રૂ... . . ../- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** *નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે એકતરફવાળાને પુરેપુરા મળી ગયા બરાબર છે.*

<u>અવેજ ચુકવ્યાની વિગત</u>

રૂ.. . . . . . ./-	*અંકે રૂપિયા . . . . .પુરા, બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને . . . .બેંક, ... શાખાના ચેક/ડી.ડી નં.. . . . . ., તા.. .. . થી ચુકવી આપ્યા તે.*
રૂ.. . . . . . ./-	*અંકે રૂપિયા . . . . .પુરા, બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને . . . .બેંક, ... શાખાના ચેક/ડી.ડી નં.. . . . . ., તા.. .. . થી ચુકવી આપ્યા તે.*

\-\-\-\-\-\-\-\-\-\-\-\-\-\-\-\-

કુલ રૂ.. . . . ./- અંકે રૂપિયા . . .. પુરા.

============

૭.. *એ રીતે ઉપરની વિગતે બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ* **રૂ.. . . . . ./- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** *એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે આથી એકતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને આજરોજ રૂબરૂ સોંપી દીધેલ છે. જેનો બીજીતરફવાળાએ આજરોજ સારી અને સંતોષકારક સ્થિતિમાં સ્વીકાર કરી લીધેલ છે. તેમજ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો આ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ આજરોજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સહી કરી આપેલ છે.*

૮.. *હવેથી બીજીતરફવાળા આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર બનેલા છે.*

૯.. *હવેથી મજકુર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ લેનાર ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા માટે હક્કદાર છે, અને તેમાં એકતરફવાળાનો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહી.*

૧૦.. *સદરહુ બ્લોકની ઉપર આવેલ કોમન ખુલ્લી ટેરેસ (બ્લોક નં.. . . . . . માં . . . . . મજલે આવેલ* **ફ્લેટ નં.. . . . . .** *ને સમાંતર આવેલ ખુલ્લી ટેરેસ સિવાય) માત્ર*

સહ-માલિકી ધોરણે માત્ર વપરાશી હક્કે આપેલ છે જેની એક્તરફ્વાળા દ્વારા કોઈ કિંમત વસુલવામાં આવેલ નથી. સદરહુ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગો બીજીતરફ્વાળાએ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પ્રસંગોપાત સહિયારો કરવાનો રહેશે. એટલે કે બીજીતરફ્વાળા સદરહુ ધાબાનો ઉપયોગ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પ્રસંગોપાત એટલે કે ઉત્તરાયણ જેવા તહેવારોએ કે તેમના ઘરના શુભ પ્રસંગોએ ઉપયોગ કરી શક્શે. તેમજ ટીવી એન્ટેના મુકી શક્શે. ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીંગનુ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર/બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મેળવ્યા પછી એક્તરફ્વાળા સદરહુ ધાબાની ઉપર કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે નહીં. સદરહુ ધાબાના હક્કો સદરહુ સ્કીમ માટે બનાવવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે. અને જો ભવિષ્યમાં કોઈ એફ.એસ.આઈ. મળે તો તે વાપરવાનો હક્ક પણ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીનો રહેશે.

૧૧.. વધુમાં બીજીતરફ્વાળાએ મજકુર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ફ્ક્ત રહેણાંક માટે જ ઉપયોગ કરવાનો છે, તેમછતાં જો ભવિષ્યમાં બીજીતરફ્વાળા સદરહુ મિલ્કતનો ઉપયોગ રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈ બીજા હેતુ માટે કરે અને તેનાથી બાંધકામની શરતોનો ભંગ થાય કે અન્ય કોઈપણ ત્રાહિત વ્યક્તિને કોઈપણ પ્રકારનું નુક્શાન થાય તો તે તમામ ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી માત્ર બીજીતરફ્વાળાની રહેશે.

૧૨.. એક્તરફ્વાળાએ બીજીતરફ્વાળા ખરીદનારને બેઝમેન્ટમાં તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં હોલોપ્લીન્થમાં તથા સોસાયટીના આંતરિક રોડની બાજુમાં પાર્કિંગ ની જગ્યા ફાળવેલ છે તેમાંજ બીજીતરફ્વાળાએ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય જગ્યામાં બીજીતરફ્વાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો વપરાશી હક્ક રહેશે નહીં. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યા માટે એક્તરફ્વાળાએ બીજીતરફ્વાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી. વધુમાં સદરહુ કોમ્પલેક્ષના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરે આવેલ દુકાનનોની સામે આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફ્ક્ત સદરહુ સ્કીમના દુકાન/ઓફિસ હોલ્ડરો તથા તેમાં આવનાર ગ્રાહકોએ પાર્કિંગ માટેજ કરવાનો રહેશે. આવી જગ્યાનો ઉપયોગ કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના ફ્લેટ હોલ્ડરોએ કરવાનો નથી.

૧૩.. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં જે કોમન પ્લોટ તથા ક્લબહાઉસ નિયત કરેલ છે તેમાં બીજીતરફ્વાળા તેમજ અન્ય તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોનો સહિયારો વપરાશી હક્ક રહેશે તેમજ તેમાં દુકાન હોલ્ડરોને કે તેમના ગ્રાહકોનો કોઇપણ પ્રકારનો વપરાશી હક્ક રહેશે નહીં.

૧૪.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના તમામ સ્થાનિક કરવેરાઓ આજદિન સુધીના એક્તરફ્વાળાએ પુરેપુરા ભરપાઈ કરી દીધેલ છે. તેમ છતાં આવા કોઈ કરવેરા ભરવાના બાકી નીકળે તો તે તમામ ભરપાઈ કરી આપવાની જવાબદારી એક્તરફ્વાળાની રહેશે. તેમજ હવે પછી આ મિલ્કતને લગતા તમામ કરવેરાઓ બીજીતરફ્વાળાએ એક્લાએ ભોગવવાના રહેશે.

૧૫.. બીજીતરફ્વાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં સદરહુ સમગ્ર ઈમારતના સ્ટ્રક્ચર્સને નુક્શાન થાય તેવા કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી કે મિલ્કતનો બાહ્ય દેખાવ ખરાબ થાય તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી. તેમજ સદરહુ ફ્લેટની બાલ્કની કવર કરી શક્શે નહીં કે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું બાંધકામ કરી શક્શે નહીં.

૧૬.. જે તારીખે ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં ફ્લેટ આવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય,

સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે એક્તરફ્વાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા બીજાતરફ્વાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એક્તરફ્વાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે એક્તરફ્વાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૭.. સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમતમાં મેઈન્ટેનન્સની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે, પાણી, ગટર, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સાફ્સુફ્રી, કોમન રીપેરીંગ વિગેરે તમામમાં બીજાતરફ્વાળાનો અન્ય સહમાલિકો સાથે સહિયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સહિયારી સુવિધાઓની ભવિષ્યમાં ક્યારે પણ અલગ-અલગ વહેંચણી કરી-કરાવી શકશે નહીં પરંતુ તેની તમામ સહીયારી સુવિધાઓમાં સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટ હોલ્ડરોનો સહીયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓનો જે મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ આવે તે એક્તરફ્વાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટી વખતોવખત જે નક્કી કરે તે મુજબ બીજાતરફ્વાળાએ અન્ય સહ-માલિકો સાથે મળી સર્વિસ સોસાયટીને ચુક્વવાનો રહેશે.

૧૮.. વધુમાં એક્તરફ્વાળા દ્વારા સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટ હોલ્ડરો માટે ૨૪ X ૭ પાણીની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. તેમજ યુનિટ દીઠ અલગથી મીટરની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. આથી બીજાતરફ્વાળાએ આખા મહિના દરમ્યાન તેઓએ વાપરેલ પાણી પેટે તેમના યુનિટના પાણીના મીટરના રીડીંગ મુજબ એક્તરફ્વાળા નક્કી કરે તે મુજબ બીજાતરફ્વાળાએ પૈસા ચુક્વવાના રહેશે.

૧૯.. સદરહુ સ્કીમની તમામ સહિયારી સુવિધાઓની માલિકી સદરહુ સ્કીમની સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની માલિકીની રહેશે તથા તેનું તમામ સંચાલન પણ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશન દ્વારા કરવામાં આવશે. ભવિષ્યમાં બીજાતરફ્વાળા તથા અન્ય સહ-માલિકોએ સદરહુ એસોસિઓશન/સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસિઓશન/સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજાતરફ્વાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમના કોમન એરિયાના વપરાશી હક્કો પણ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનના રહેશે અને ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદા અન્વયે જો સદરહુ કોમન એરિયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો આવે તો તેવો વેચાણ દસ્તાવેજ એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે. જોકે સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશને ભોગવવાનો રહેશે.

સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત બીજાતરફ્વાળાએ વેચાણ, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરવાની થાય ત્યારે તેઓએ એક્તરફ્વાળા/એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીની લેખિતમાં મંજુરી લેવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનાનું તમામ બાકી લ્હેણું ચુક્વી તેમજ સદરહુ યોજનાના જે-તે વખતના નિતી- નિયમો, નિર્ણયોનું પાલન કરવાની શરતે બીજાતરફ્વાળા સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨૦.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના વેચાણ અંગે જે કાનુની ખર્ચ થાય તે તમામ બીજાતરફ્વાળાએ એક્લાએ ભોગવવાના રહેશે. તેમજ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં

જી.એસ.ટી, મેઈન્ટેનન્સ, ડિપોઝીટ, ગુડામાં ભરવી પડતી રકમ, જી.ઈ.બી. ડિપોઝીટ તથા ખર્ચની રકમ, પંચાયત ટેક્ષ, રીકરીંગ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ વિગેરે સરકારી કર જો આપવાનો થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ આપવાનો રહેશે. વધુમાં દસ્તાવેજ કરી આપ્યા પછી પણ કોઈ ટેક્ષ સરકાર કે લોકલ ઓથોરીટી તરફથી આવે તો તે બીજીતરફવાળાએ આપવાનો રહેશે. તેવી પાકી બાંહેધરી પછી જ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે.

૨૧.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જે સ્થિતિમાં વેચાણ રાખવા કબુલ કરેલ છે. તેની બાંધકામની સ્થિતિની યોગ્ય અને પુરતી તપાસ કરેલ છે અને મિલ્કત "જેમ છે તેમ" સ્થિતિમાં વેચાણ રાખેલ છે. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની તમામ સવલતો જેવી કે, પાણીના નળ, બેસીન, સીન્ક, ગંદા પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા પણ બીજીતરફવાળાએ ચેક કરી લીધેલ છે અને ફ્લેટની તમામ સગવડો બાબતે તેમને સંતોષ થયેલ છે. તેથી બીજીતરફવાળાએ અથવા ભવિષ્યમાં બનનાર સુચિત એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીએ એક્તરફવાળાની વિરૂદ્ધમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે ગ્રાહક ફરીયાદ વિગેરે કરવાના નથી, તેમ બીજીતરફવાળાએ કબુલ કરેલ છે.

૨૨.. હવેથી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર એક્તરફવાળાનો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેનો કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો દરદાવો અલાખો યા લાગભાગ કે હક્ક હિસ્સો લેશમાત્ર રહ્યો નથી તેમછતાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર એક્તરફવાળા તરફથી બીજો હરકોઈ માણસ હરકોઈ વખતે હરકોઈ પ્રકારનો દરદાવો અલાખો તથા હરક્ત હેલો કરે તો તેનો જવાબ એક્તરફવાળા કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો બીજીતરફવાળાને થતાં તમામ ખર્ચ તથા નુક્શાન સહિત આપવા માટે બંધાયેલા છીએ.

૨૩.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટી સર્વે રેકર્ડમાં કે ગ્રામ પંચાયત ના રેકર્ડમાં ગ્રામ પંચાયતના વેરા પત્રકે, જી.ઈ.બી./યુ.જી.વી.સી.એલ. કે અન્ય કોઈ ઈલેક્ટ્રીસીટી કંપની કે ગેસ કંપનીમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે માલિક તથા કબજેદાર તરીકે બીજીતરફવાળા તેમના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હક્કદાર છે, અને તે માટે એક્તરફવાળાની સહીઓ, અરજીઓ, જવાબો, કબુલાતો, સ્ટેટમેન્ટ, ડેક્લેરેશન, એફીડેવીટ તેમજ હાજરી અંગેની જે કાંઈ જરૂર પડે તે આપવા એક્તરફવાળા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૨૪.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ આંતરિક રસ્તા વાટે અન્ય સહ-માલિક સાથે અવર-જવર કરી શકશે. એક્તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે, તે સિવાય અન્ય મિલ્કત ઉપર તેમનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્કદાવો રહેશે નહીં.

૨૫.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ કાનુની ખર્ચાઓ જેવા કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ, ઝેરોક્ષ ચાર્જીસ વિગેરે તમામ બીજીતરફવાળાએ એક્લાએ પુરેપુરા ભોગવલા છે.

૨૬.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના આજદિન સુધીના તમામ સ્થાનિક કરવેરાઓ એક્તરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. તેમજ આજદિન પછીના આવા તમામ કરવેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

૨૭.. એક્તરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના ટાઈટલ્સ તદ્દન ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને સદરહુ મિલ્કત ઉપર

કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો બોજો કરેલ નથી કે સદરહુ મિલ્કત આ અગાઉ કોઈપણ ત્રાહિત વ્યક્તિને કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી.

૨૮.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લેણાંનો બોજો યા લાગભાગ કે હક્ક, હિસ્સો અગર ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત એકતરફવાળાએ આજ પહેલાં બીજા કોઈને કોઈ રીતે લખી આપીને કોઈ રીતના બોજામાં કે જોખમમાં નાંખેલી નથી વળી સદરહુ મિલ્કત કોઈની જામીનગીરીમાં જપ્તિમાં, અવલ જપ્તિમાં કે ટાંચમાં નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા ક્લીયર માર્કેટેબલ તેમજ સેલેબલ હોવા બાબતની બીજીતરફવાળાએ પાકી ખાત્રી કરી લીધેલ છે, અને સદરહુ મિલ્કત વેચવા સાટવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. એવો સર્વે બાબતોનો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પાકો વિશ્વાસ અને સંપૂર્ણ ભરોસો આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ લખી આપેલ છે.

૨૯.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જો કોઈપણ કુદરતી કારણોસર ધરાશયી થઈ જાય તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ ઈમારતના તમામ યુનિટ હોલ્ડરો સાથે મળી તેઓના ખર્ચે, હિસાબે અને જોખમે તે જ પ્રકારની ઈમારત કે જે હાલમાં જે પરિસ્થિતિમાં આવેલ છે તે મુજબ બાંધવા કે બંધાવવા સદરહુ બિલ્ડીંગના તમામ યુનિટના હાલના અને જે તે વખતના હોલ્ડરો-માલિકો હક્કદાર છે.

૩૦.. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને મજકુર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત બાબતના તમામ માલિકી હક્કના જરૂરી દસ્તાવેજની કોપીઓ પુરી પાડેલ છે. તેમજ જરૂર પડ્યે એકતરફવાળા અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજો, સોગંદનામાંઓ, સહીઓ, સાક્ષીઓ બીજીતરફવાળાને કરી આપશે.

૩૧.. પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાન પૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને સક્ષમ સત્તાધીશને **Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016** *ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.*

૩૨.. **<u>સમાંતરતા :- (Severability)</u>**

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોયતો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

૩૩.. સદરહુ મિલ્કતને લગતા જરૂરી કાગળો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આજરોજ સોંપેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

<u>(આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું વર્ણન)</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **સરગાસણ***ની સીમમાં આવેલ* **બ્લોક/સર્વે નં.૪૩૯/૭** *ની હેક્ટર ૦ = આર ૩૫ = ૪૧ ચો.મીટર એટલે કે* **૩૫૪૧ ચો.મીટર** *જમીન કે જેનો સમાવેશ* **ડ્રાફ્ટ ટાઉન**

પ્લાનીંગ સ્કીમમાં થતાં **૩૫૪૧ ચો.મીટર** જમીનને ફાળવવામાં આવેલ **ફાઇનલ પ્લોટ નં.૪૩૯/૭** ની **૨૧૨૫ ચો.મીટર** રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્યક ઈમારતો કે જે **"શિવ સહજાનંદ"** તરીકે ઓળખાય છે **બ્લોક નં.. . . .** માં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ. . . . . **મજલે** આવેલ **ફ્લેટ નં.. . . .** કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ એરીયા) આશરે . . . . **ચો.મીટર** (કાર્પેટ એરિયા . . . . **ચો.મી.**, બાલ્કની એરિયા . . . . **ચો.મી.** તથા વોશ એરિયા . . . . **ચો.મીટર મળી કુલ . . . . ચો.મી.**) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો આશરે . . . . **ચો.મીટર** (કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા તથા કોમન એમીનીટી સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સાવાળી મિલ્કત.

:: **<u>ખુંટ વર્ણન</u>** ::

:: પૂર્વે ::

:: પશ્ચિમે ::

:: ઉત્તરે ::

:: દક્ષિણે ::

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

પ્રોજેક્ટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નક્લ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય.

<u>મિલ્કતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ</u>

મિલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું : ફ્લેટ નં.. . . . ., **"શિવ સહજાનંદ"**,
:મોજે સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર.
મિલ્કત રાખનારની સહી : -------------------------------
મિલ્કત તબદીલ કરનારની સહી : -------------------------

એ રીતે ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ ત્રણે પક્ષકારોએ તેમની રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે જે ત્રણે પક્ષકારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા. / /૨૦૧૯ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.
અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ

<u>એકતરફવાળા</u>	**<u>સાક્ષીઓ</u>**
વેચાણ આપનાર	
-------------------------------	૧. -----------------------
(શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર . . . .)	
	૨. ------------------------

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એકતરફવાળા</u>

વેચાણ આપનાર

શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
. . . .

<u>બીજીતરફવાળા</u>

વેચાણ લેનાર

. . . .

:: <u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u> ::

<u>રૂા.. . . . . /-</u>

<u>એકતરફવાળા</u>

વેચાણ આપનાર ::

શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢી *કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : એફ/૫૦૨, સત્યમેવ રોયલ, સત્યમેવ ફેમોસા સામે, મુ.પો. ઉવારસદ, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે,* **વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર . . . .,** *ઉં.આ.વ.. . . , ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – .ના, જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "એકતરફવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.* **(PAN NO : . . . .)**

<u>બીજીતરફવાળા</u>

વેચાણ લેનાર ::

. . . . . , પુખ્ત વયના, ધંધો – . . . . , રહેવાસી – . . . . ના, જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "બીજીતરફવાળા" અથવા "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે. **(PAN NO : . . . .)**

૧.. *જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ* **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **સરગાસણ***ની સીમમાં આવેલ* **બ્લોક/સર્વે નં.૪૩૯/૭** *ની હેક્ટર ૦ = આર ૩૫ = ૪૧ ચો.મીટર એટલે કે* **૩૫૪૧ ચો.મીટર** *જમીન કે જેનો સમાવેશ* **ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ***માં થતાં* **૩૫૪૧ ચો.મીટર** *જમીનને ફાળવવામાં આવેલ* **ફાઇનલ પ્લોટ નં.૪૩૯/૭** *ની* **૨૧૨૫ ચો.મીટર** *રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્યક ઈમારતો કે જે* **"શિવ સહજાનંદ"** *તરીકે ઓળખાય છે તે એક્તરફવાળાની માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.*

૨.. *એક્તરફવાળાએ સદરહુ બીનખેતીની જમીન તા.૨૩/૦૮/૨૦૧૯ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૧૧૮૭ થી (૧) કિરણકુમાર રવજીભાઈ વસાણી, (૨) શોભાબેન કિરણકુમાર વસાણી, (૩) હરેશકુમાર રવજીભાઈ વસાણી, (૪) રીટાબેન હરેશકુમાર વસાણી, (૫) બાબુભાઈ પોપટભાઈ વસાણી, (૬) મંજુલાબેન બાબુભાઈ વસાણી, (૭) મધુભાઈ પોપટભાઈ વસાણી, (૮)કૈલાસબેન મધુભાઈ વસાણી તથા (૯) રવજીભાઈ પોપટભાઈ વસાણી પાસેથી અઘાટ વેચાણ રાખેલ. ત્યારથી એક્તરફવાળા સદરહુ બીનખેતીની જમીનના સ્વતંત્ર માલિક તથા કબજેદાર બનેલ.*

૩.. *સદરહુ* **બ્લોક/સર્વે નં.૪૩૯/૭** *ની* **૩૫૪૧ ચો.મીટર** *જમીનની વર્કશોપ રીલેટેડ ટુ એગ્રીકલ્ચર એક્ટીવીટીના હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર પાસેથી તા.૦૪/૧૨/૨૦૧૩ ના રોજ તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./ એસ.આર.૧૮૬/૧૨/વશી. ૨૮૦૦૬ થી ૨૮૦૧૮/૨૦૧૩ થી મેળવી લીધેલ છે.*

૪.. *ત્યારબાદ સદરહુ* **બ્લોક/સર્વે નં.૪૩૯/૭** *ની* **૩૫૪૧ ચો.મીટર** *જમીન કે જેનો સમાવેશ* **ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ***માં થતાં* **૩૫૪૧ ચો.મીટર** *જમીનને મળવાપાત્ર* **ફાઇનલ પ્લોટ***ની* **૨૧૨૫ ચો.મીટર** *જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગર પાસેથી તા.૧૦/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./ શરતભંગ/એસ.આર./૨૮/૧૯/વશી.૮૯૮૪ થી ૮૯૯૭/૨૦૧૯ થી મેળવી લીધેલ છે.*

સદરહુ સદરહુ **બ્લોક/સર્વે નં.૪૩૯/૭** *ની* **૩૫૪૧ ચો.મીટર** *જમીન કે જેનો સમાવેશ* **ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ***માં થતાં* **૩૫૪૧ ચો.મીટર** *જમીનને મળવાપાત્ર* **ફાઇનલ પ્લોટ***ની* **૨૧૨૫ ચો.મીટર** *જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન જુનિયર નગર નિયોજક, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળની કચેરી, ગાંધીનગરથી તેમના પત્ર નં.પી.આર.એમ. / સરગાસણ / ૧૩૩ / ૦૩ / ૨૦૧૯ / ૫૯૩૦/૨૦૧૫, વપરાશ- રહેણાંક તથા વાણિજ્ય, તા.૨૦/૦૬/૨૦૧૯ થી મંજુર કરાવી તે અંગેની વિકાસ પરવાનગી મેળવી લીધેલ છે. તેમજ એક્તરફવાળા દ્વારા સદરહુ પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ* Real Estate Regulatory Act *માં નોંધવામાં આવેલ છે જેનો રજીસ્ટર્ડ નંબર : . . . . છે જેની નકલ પરિશિષ્ટ-૨ થી જોડવામાં આવેલ છે.*

૫.. *હવે એક્તરફવાળાએ સદરહુ સમગ્ર મિલ્કત પૈકી ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરે* **આવેલ . . . . . દુકાન નં. . . .** *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ એરીયા) આશરે . . . . .* **ચો.મીટર** *(કાર્પેટ એરિયા . . . .* **ચો.મી.***) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો આશરે . . . ..* **ચો.મીટર** *((દુકાનોની આગળ આવેલ માર્જીનની કોમન જગ્યા સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ માં કરવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કત બીજીતરફવાળાને* **રૂ.. . . . . . ./- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** *તા. . . . . ના રજીસ્ટર્ડ/નોટરાઈઝ્ડ બાનાખત નં.. . . . . થી અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે.*

વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ **"શિવ સહજાનંદ"** *નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઇ એક્તરફવાળાએ આપેલ સ્કીમ અંગેની તમામ માહિતી, બ્રાઉચર, બાંધકામના નક્શા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુષંગિક પુરાવાઓ વિગેરે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસાવડાવી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત તથા તમામ સહીયારી સુવિધાઓ તથા મિલ્કતના બાંધકામ, માલ-સામાન, બાંધકામની ગુણવત્તા વિગેરે તમામ બાબતોની પુરતી તપાસણી કરી/કરાવી તમામ બાબતોનો બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ હોવીથી તે બાબતે બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં એક્તરફવાળા વિરૂદ્ધ કોઇપણ કાનુની અદાલતોમાં કોઇપણ પ્રકારની તકરાર કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરશે નહીં તે અંગેની*

પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાએ એક્તરફવાળાને આપેલ હોવાથી એક્તરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

૬.. *બીજીતરફવાળાએ એક્તરફવાળાને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ* **રૂા.. . . . . . ./- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** *નીચેની વિગતે ચુક્વી આપેલ છે. જે એક્તરફવાળાને પુરેપુરા મળી ગયા બરાબર છે.*

<u>અવેજ ચુક્વ્યાની વિગત</u>

રૂા.. . . . . . ./-	*અંકે રૂપિયા . . . . .પુરા, બીજીતરફવાળાએ એક્તરફવાળાને . . . .બેંક, ... શાખાના ચેક/ડી.ડી નં.. . . . . ., તા.. .. . થી ચુક્વી આપ્યા તે.*
રૂા.. . . . . . ./-	*અંકે રૂપિયા . . . . .પુરા, બીજીતરફવાળાએ એક્તરફવાળાને . . . .બેંક, ... શાખાના ચેક/ડી.ડી નં.. . . . . ., તા.. .. . થી ચુક્વી આપ્યા તે.*

કુલ રૂા.. . . . ./- અંકે રૂપિયા . . .. પુરા.

============

૭.. *એ રીતે ઉપરની વિગતે બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ* **રૂા.. . . . . ./- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા)** *એક્તરફવાળાને ચુક્વી આપેલ છે આથી એક્તરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ ક્બજો બીજીતરફવાળાને આજરોજ રૂબરૂ સોંપી દીધેલ છે. જેનો બીજીતરફવાળાએ આજરોજ સારી અને સંતોષકારક સ્થિતિમાં સ્વીકાર કરી લીધેલ છે. તેમજ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો આ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ એક્તરફવાળાએ આજરોજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સહી કરી આપેલ છે.*

૮.. *હવેથી બીજીતરફવાળા આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના કુલ સ્વતંત્ર માલિક અને ક્બજેદાર બનેલા છે.*

૯.. *હવેથી બીજીતરફવાળા મજકુર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ લેનાર ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા માટે હક્કદાર છે, અને તેમાં એક્તરફવાળાનો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહી.*

૧૦.. *એક્તરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ સ્કીમનું કામ હાલમાં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે. તેમજ સદરહુ બિલ્ડીંગ અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું બાકી છે. જે એક્તરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે. વધુમાં બીજીતરફવાળા એક્તરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ બાબતે તેઓ એક્તરફવાળાને સાથ-સહકાર આપશે. તેમજ જ્યારે જ્યારે એક્તરફવાળાને બીજીતરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજીતરફવાળા આપવા બંધાયેલા છે.*

૧૧.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી દુકાનમાં સદરહુ સમગ્ર ઈમારતના સ્ટ્રક્ચર્સને નુકશાન થાય તેવા કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી કે મિલ્કતનો બાહ્ય દેખાવ ખરાબ થાય તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી.

૧૨.. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા - ખરીદનારને જે દુકાનોની આગળ માર્જીનની જગ્યા આપેલ છે તેજ પાર્કીંગની જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે મળીને પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. સદરહુ પાર્કીંગની જગ્યા માટે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધેલ નથી. સદરહુ પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઈપણ દુકાન/ઓફિસ હોલ્ડર કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરી શકશે નહીં કે કોઈપણ જાતનો માલ-સામાન કે અન્ય અડચણ થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકી શકશે નહીં કે કોઈપણ જાતના શેડ બાંધી શકશે નહીં તેમજ સદરહુ દુકાન/ઓફિસની આગળ આવેલ પેસેજમાં કોઈપણ જાતનો સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક ઉભો કરી શકશે નહીં.

૧૩.. વધુમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમમાં બુકિંગ કરાવેલ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત સિવાયના અન્ય યુનિટ ધારકોને ન્યુસન્સ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવાનું નથી. તેમજ કાયદા વિરૂદ્ધની વસ્તુઓ, દાહક વસ્તુઓ, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો, જલદ પદાર્થો, ગંધ મારે અગર તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો, પ્રતિબંધિત ચીજ વસ્તુઓ રાખવા, રખાવવાની નથી તેમજ બીજીતરફવાળાને ફાળવેલ યુનિટમાં બીજીતરફવાળાએ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ કરવા/કરાવવાની નથી કે કાયદા વિરૂદ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરવા/કરાવવાનું નથી તેમ છતાં બીજીતરફવાળા આવું કોઈ કૃત્ય કરે/કરાવે તો તે અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ કાયદાકીય જવાબદારી ખર્ચ સહીતની બીજીતરફવાળાની એકલાનીજ રહેશે તેમ બીજીતરફવાળા આથી કબુલ કરે છે.

૧૪.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી ઓફિસ/દુકાનને આગળ સમાંતર આવેલ માર્જીનની જગ્યામાં સદરહુ ઈમારતના તમામ ઓફિસ માલિકો/દુકાનદારો તેમજ ઓફિસ/દુકાનના ગ્રાહકો અવર-જવર કરી શકશે. વધુમાં આવી માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરી શકશે નહીં કે સદરહુ ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ જાતના શેડ બાંધી શકશે નહીં.

૧૫.. વધુમાં સદરહુ સ્કીમાં દરેક દુકાનોમાં સ્વતંત્ર ટોયલેટ આપેલ છે તેજ ટોયલેટનો ઉપયોગ જે-તે યુનિટ હોલ્ડરોએ તેમજ તેમાં આવનાર ગ્રાહકોએ તેમને આપવામાં આવેલ સદરહુ ટોયલેટનોજ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. સદરહુ ટોયલેટ માટે પાણી તથા ગટરની સવલત એકતરફવાળા દ્વારા સમગ્ર સ્કીમ માટે જે કોમન પાણી તથા ગટરની સવલત કરેલ છે તેની સાથેજ કરેલ છે તેમજ તેનો વપરાશી તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ એકતરફવાળા વખતો વખત સુચવે તે રીતે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અથવા સદરહુ સ્કીમ માટે રચાનાર એસોસિએશનને ચુકવી આપવાનો રહેશે.

૧૬.. સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમતમાં મેઈન્ટેનન્સની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે, પાણી, ગટર, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સાફસુફી, કોમન રીપેરીંગ વિગેરે તમામમાં બીજીતરફવાળાનો અન્ય સહમાલિકો સાથે સહિયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સહિયારી સુવિધાઓની ભવિષ્યમાં ક્યારે પણ અલગ-અલગ વહેંચણી કરી-કરાવી શકશે નહીં પરંતુ તેની તમામ સહીયારી સુવિધાઓમાં સદરહુ સ્કીમના દુકાન/ઓફિસના તમામ યુનિટ હોલ્ડરોનો સહીયારો વપરાશી

હક્ક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓનો જે મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ આવે તે એક્તરફ્વાળા અથવા સર્વિસસોસાયટી વખતોવખત જે નક્કી કરે તે મુજબ બીજીતરફ્વાળાએ અન્ય સહ-માલિકો સાથે મળી સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવાનો રહેશે.

૧૭.. વધુમાં એક્તરફ્વાળા દ્વારા સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટ હોલ્ડરો માટે ૨૪ X ૭ પાણીની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. તેમજ યુનિટ દીઠ અલગથી મીટરની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. આથી બીજીતરફ્વાળાએ આખા મહિના દરમ્યાન તેઓએ વાપરેલ પાણી પેટે તેમના યુનિટના પાણીના મીટરના રીડીંગ મુજબ એક્તરફ્વાળા નક્કી કરે તે મુજબ બીજીતરફ્વાળાએ પૈસા ચુકવવાના રહેશે.

૧૮.. જે તારીખે દુકાન/ઓફિસનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બીલ્ડીંગ કે જ્યાં દુકાન/ઓફિસઆવેલ છે તેમાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય, વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે એક્તરફ્વાળાએ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા બીજીતરફ્વાળા આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા એક્તરફ્વાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે એક્તરફ્વાળા સ્ટ્રક્ચર અંગેની કોઈપણ ખામીઓ જેવીકે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૯.. સદરહુ સ્કીમની તમામ સહિયારી સુવિધાઓની માલિકી સદરહુ સ્કીમની સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની માલિકીની રહેશે તથા તેનું તમામ સંચાલન પણ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશન દ્વારા કરવામાં આવશે. ભવિષ્યમાં બીજીતરફ્વાળા તથા અન્ય સહ-માલિકોએ સદરહુ એસોસિઓશન/સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ એસોસિઓશન/સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફ્વાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમના કોમન એરિયાના વપરાશી હક્કો પણ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનના રહેશે અને ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદા અન્વયે જો સદરહુ કોમન એરિયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો આવે તો તેવો વેચાણ દસ્તાવેજ એક્તરફ્વાળાએ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશનની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે. જોકે સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ સર્વિસ સોસાયટી/એસોસીએશને ભોગવવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીંગનુ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર/બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મેળવ્યા પછી એક્તરફ્વાળા સદરહુ ધાબાની ઉપર કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે નહીં. સદરહુ ધાબાના હક્કો સદરહુ સ્કીમ માટે બનાવવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે. અને જો ભવિષ્યમાં કોઈ એફ.એસ.આઈ. મળે તો તે વાપરવાનો હક્ક પણ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીનો રહેશે.

સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત બીજીતરફ્વાળાએ વેચાણ, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરવાની થાય ત્યારે તેઓએ એક્તરફ્વાળા/સર્વિસ સોસાયટીની લેખિતમાં મંજુરી લેવાની રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનાનું તમામ બાકી લ્હેણું ચુકવી તેમજ સદરહુ યોજનાના જે-તે વખતના નિતી- નિયમો, નિર્ણયોનું પાલન કરવાની શરતે બીજીતરફ્વાળા સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨૦.. વધુમાં મજકુર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા કબુલ કરેલ છે. તે મિલ્કતમાં ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે સ્પષ્ટ કરેલ સામાન્ય સુવિધાઓ તેમજ દુકાનોની આગળ આવેલ માર્જીનની જગ્યા સિવાય બીજીતરફવાળા કે તેમના ગ્રાહકો કે તેમના સ્ટાફ મેમ્બરો સદરહુ કોમ્પ્લેક્ષમાં આવેલ રહેણાંક વિસ્તારમાં પ્રવેશ કરી શકશે નહીં કે તે વિસ્તારમાં બીજીતરફવાળા કે તેમના ગ્રાહકો વાહન પાર્ક કરી શકશે નહીં કે માલસામાન મુકી શકશે નહી.

૨૧.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના વેચાણ અંગે જે કાનુની ખર્ચ થાય તે તમામ બીજીતરફવાળાએ એક્લાએ ભોગવવાના રહેશે. તેમજ જી.ઈ.બી./યુ.જી.વી.સી.એલ., ગુડા કોમન મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય સરકારી, અર્ધ-સરકારી સંસ્થા, એજન્સી, કંપની દ્વારા જે કાંઈ ચાર્જીસ વસુલ કરવામાં આવે તે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા નક્કી કરે તે પ્રમાણે ચુકવવાના રહેશે.

૨૨.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જે સ્થિતિમાં વેચાણ રાખવા કબુલ કરેલ છે. તેની બાંધકામની સ્થિતિની યોગ્ય અને પુરતી તપાસ કરેલ છે અને મિલ્કત "જેમ છે તેમ" સ્થિતિમાં વેચાણ રાખેલ છે. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની તમામ સવલતો પણ બીજીતરફવાળાએ ચેક કરી લીધેલ છે અને દુકાનની તમામ સગવડો બાબતે તેમને સંતોષ થયેલ છે. તેથી બીજીતરફવાળાએ અથવા ભવિષ્યમાં બનનાર સુચિત એસોસીએશને એકતરફવાળાની વિરૂદ્ધમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે ગ્રાહક ફરીયાદ વિગેરે કરવાના નથી, તેમ બીજીતરફવાળાએ કબુલ કરેલ છે.

૨૩.. હવેથી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર એકતરફવાળાનો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેનો કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો દરદાવો અલાખો યા લાગભાગ કે હક્ક હિસ્સો લેશમાત્ર રહ્યો નથી તેમછતાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર એકતરફવાળા તરફથી બીજો હરકોઈ માણસ હરકોઈ વખતે હરકોઈ પ્રકારનો દરદાવો અલાખો તથા હરકત હેલો કરે તો તેનો જવાબ એકતરફવાળા કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો બીજીતરફવાળાને થતાં તમામ ખર્ચ તથા નુકશાન સહિત આપવા માટે બંધાયેલા છીએ.

૨૪.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટી સર્વે રેકર્ડમાં કે ગ્રામ પંચાયત ના રેકર્ડમાં ગ્રામ પંચાયતના વેરા પત્રકે, જી.ઈ.બી./યુ.જી.વી.સી.એલ. કે અન્ય કોઈ ઈલેક્ટ્રીસીટી કંપની કે ગેસ કંપનીમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે માલિક તથા કબજેદાર તરીકે બીજીતરફવાળા તેમના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હક્કદાર છે, અને તે માટે એકતરફવાળાની સહીઓ, અરજીઓ, જવાબો, કબુલાતો, સ્ટેટમેન્ટ, ડેક્લેરેશન, એફીડેવીટ તેમજ હાજરી અંગેની જે કાંઈ જરૂર પડે તે આપવા એકતરફવાળા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૨૫.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ આંતરિક રસ્તા વાટે અન્ય સહ-માલિક સાથે અવર-જવર કરી શકશે. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે, તે સિવાય અન્ય મિલ્કત ઉપર તેમનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્કદાવો રહેશે નહીં.

૨૬.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત બાબતે બીજીતરફવાળા ગ્રામ પંચાયતના વેરા પત્રકે પોતાનું નામ ચઢાવી શકશે, તેમાં એકતરફવાળાને કોઈ વાંધો નથી.

૨૭.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ કાનુની ખર્ચાઓ જેવા કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ, ઝેરોક્ષ ચાર્જીસ વિગેરે તમામ બીજીતરફવાળાએ એકલાએ પુરેપુરા ભોગવેલા છે.

૨૮.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના આજદિન સુધીના તમામ સ્થાનિક કરવેરાઓ એકતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. તેમજ આજદિન પછીના આવા તમામ કરવેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

૨૯.. એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના ટાઈટલ્સ તદ્દન ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને સદરહુ મિલ્કત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો બોજો કરેલ નથી કે સદરહુ મિલ્કત આ અગાઉ કોઈપણ ત્રાહિત વ્યક્તિને કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી.

૩૦.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ઉપર બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લેણાંનો બોજો યા લાગભાગ કે હક્ક, હિસ્સો અગર ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત એકતરફવાળાએ આજ પહેલાં બીજા કોઈને કોઈ રીતે લખી આપીને કોઈ રીતના બોજામાં કે જોખમમાં નાંખેલી નથી વળી સદરહુ મિલ્કત કોઈની જામીનગીરીમાં જપ્તિમાં, અવલ જપ્તિમાં કે ટાંચમાં નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા ક્લીયર માર્કેટેબલ તેમજ સેલેબલ હોવા બાબતની બીજીતરફવાળાએ પાકી ખાત્રી કરી લીધેલ છે, અને સદરહુ મિલ્કત વેચવા સાટવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. એવો સર્વે બાબતોનો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પાકો વિશ્વાસ અને સંપૂર્ણ ભરોસો આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ લખી આપેલ છે.

૩૧.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જો કોઈપણ કુદરતી કારણોસર ધરાશયી થઈ જાય તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ ઈમારતના તમામ યુનિટ હોલ્ડરો સાથે મળી તેઓના ખર્ચે, હિસાબે અને જોખમે તે જ પ્રકારની ઈમારત કે જે હાલમાં જે પરિસ્થિતિમાં આવેલ છે તે મુજબ બાંધવા કે બંધાવવા સદરહુ બિલ્ડીંગના તમામ યુનિટના હાલના અને જે તે વખતના હોલ્ડરો-માલિકો હક્કદાર છે.

૩૨.. પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાન પૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને સક્ષમ સત્તાધીશને **Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016** ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૩૩.. **<u>સમાંતરતા :- (Severability)</u>**

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોયતો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

૩૪.. સદરહુ મિલ્કતને લગતા જરૂરી કાગળો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આજરોજ સોંપેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૧

(આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર***ના તાલુકા* **ગાંધીનગર***ના ગામ મોજે* **સરગાસણ***ની સીમમાં આવેલ* **બ્લોક/સર્વે નં.૪૩૯/૭** *ની હેક્ટર ૦ = આર ૩૫ = ૪૧ ચો.મીટર એટલે કે* **૩૫૪૧ ચો.મીટર** *જમીન કે જેનો સમાવેશ* **ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ***માં થતાં* **૩૫૪૧ ચો.મીટર** *જમીનને ફાળવવામાં આવેલ* **ફાઇનલ પ્લોટ નં.૪૩૯/૭** *ની* **૨૧૨૫ ચો.મીટર** *રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન તથા તેની ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્યક ઈમારતો કે જે* **"શિવ સહજાનંદ"** *તરીકે ઓળખાય છે તેમાં ગુડાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર* **આવેલ . . . . . દુકાન નં. . . .** *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (બિલ્ટઅપ એરીયા) આશરે . . . . .* **ચો.મીટર** *(કાર્પેટ એરિયા . . . .* **ચો.મી.***) છે તે તથા સદરહુ સ્કીમની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો આશરે . . . ..* **ચો.મીટર** *((દુકાનોની આગળ આવેલ માર્જીનની કોમન જગ્યા સહિત) જમીનમાં માલિકી હક્ક, હિત, હિસ્સા વાળી મિલ્કત.*

:: **ખુંટ વર્ણન** ::

:: પૂર્વે ::

:: પશ્ચિમે ::

:: ઉત્તરે ::

:: દક્ષિણે ::

પરિશિષ્ટ-૨

પ્રોજેક્ટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય.

મિલ્કતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું : દુકાન નં.. .. . ., , **"શિવ સહજાનંદ"**, *મોજે સરગાસણ,*
: તા.જી.ગાંધીનગર.

મિલ્કત રાખનારની સહી : --------------------------------

મિલ્કત તબદીલ કરનારની સહી : --------------------------------

એ રીતે ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ ત્રણે પક્ષકારોએ તેમની રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં

સહી કરી આપેલ છે જે ત્રણે પક્ષકારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા.   /   /૨૦૧૯ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.
અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . .શાખ

<u>એકતરફવાળા</u> **<u>સાક્ષીઓ</u>**

લખી આપનાર

------------------------------------ ૧. -----------------------

(શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
. . . .)

૨. -----------------------

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એકતરફવાળા</u>

લખી આપનાર

શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
. . . .

<u>બીજીતરફવાળા</u>
લખાવી લેનાર

. . . .