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

એકતરફવાળા:–	(૧) પરેશકુમાર ચંદ્રકાન્ત
જમીન માલીક	AADHAAR : 4103 3414 2831
	PAN : ACMPP1874F
	ઉંમર ૭૧
	(૨) વિરબાળા પરેશભાઈ પટેલ
	AADHAAR : 7396 2602 0043
	PAN : APCPP9683B
	ઉંમર ૭૪
	(૩) હિતેષ પરેશભાઈ પટેલ
	AADHAAR : 8329 5977 4670
	PAN :ACTPP9227B
	ઉંમર ૪૩ ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, રહેવાસી ૮, સૂર્યદીપ બંગ્લોઝ, તક્ષશિલા ફલેટસ પાસે, પ્રેમચંદનગર રોડ, વસ્ત્રાપુર, અમદાવાદ–૩૮૦૦૧૫

જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એકતરફવાળા અને/અગર જમીન માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં એકતરફવાળા તથા તેમનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

બીજીતરફવાળા:–	**ગજજર ડેવલપર્સ**
ડેવલપર/પ્રમોટર	એ નામની ભાગીદારી પેઢી
	PAN :_______________
	સરનામુ : ૧૯/એ, વૃંદાવન કોલોની, ડૉ હીરેન દોશીના દવાખાનાની સામે, ધરણીધર ચાર રસ્તા

પાસે, વાસણા, અમદાવાદના
વતી અને તરફથી તેનાં ભાગીદાર
જયેશભાઈ ગજ્જર
AADHAAR : 5398 24351511

જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજીતરફવાળા અને/અગર ડેવલપર અને/અગર પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા તેનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં ડાયરેકટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

ત્રીજીતરફવાળાઃ– ....
એલોટી/વેચાણલેનાર PAN :
AADHAAR :
પુખ્ત વયનાં ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ,
રહેવાસી ....

જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ત્રીજીતરફવાળા અને/અગર વેચાણ લેનાર અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં ત્રીજીતરફવાળા તથા તેનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

(એ) જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા દસક્રોઈના મોજે અસલાલી ગામની સીમના (i) **જુના બ્લોક નંબર–૭૧૨ ની ૧૧૦૨૮ ચોરસમીટર** (રીસર્વે બ્લોક નંબર–૩૧૬ ની ૧૧૦૩૧ ચોરસમીટર) જમીન **પૈકીની ૯૧૪૭ ચોરસમીટર** જમીન તથા (ii) **જુના બ્લોક નંબર–૭૧૪ ની ૪૭૫૫ ચોરસમીટર** (રીસર્વે બ્લોક નંબર–૩૧૪ ની ૪૭૯૧ ચોરસમીટર) જમીન મળી **કુલ ૧૩૯૦૨ ચોરસમીટર જમીન** કે જેનો સમાવેશ **ટી. પી. સ્કીમ નંબર–૧૨૯ માં થતાં મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૩૪ ની કુલ ૮૩૪૧ ચો.મી. જમીન** કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **'મજકુર સઘળી જમીન'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા જમીન માલીકનાં નામે આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની જુના બ્લોક નંબર–૭૧૪ ની ૪૭૫૫ ચોરસમીટર જમીન માટે ફાળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૩૪ પૈકીની ૨૮૫૩ ચોરસમીટર જમીન જિલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાં તારીખ ૧૫/૯/૨૦૧૮ નાં હુકમ મુજબ બીનખેતીમાં રુપાંતર થયેલ છે, અને જુના બ્લોક નંબર–૭૧૨ પૈકીની ૯૧૪૭ ચોરસમીટર જમીન માટે ફાળવાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૩૪ પૈકીની બાકી રહેતી ૫૪૮૮ ચોરસમીટરને બીનખેતી રુપાંતર કરવા સારુની પરવાનગી જિલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નંબર–૨૬૮૩/૦૭/૦૬/૦૦૩/૨૦૨૧ તારીખ ૦૩/૧૧/૨૦૨૧ નાં રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

(સી) મજકુર સઘળી જમીન યાને કે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૩૪ ની કુલ ૮૩૪૧ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની દક્ષિણ દીશા તરફની અને ૪૫ મીટરનાં એપ્રોચ રોડ બાજુ આવેલ ૫૧૬૬ ચોરસમીટર યાને કે આશરે ૬૧૮૦ ચોરસવાર જમીન (ટી.પી. સ્કીમ મુજબ જુના બ્લોક નંબર–૭૧૨ ની જમીન માટેનાં ફાઈનલ પ્લોટ પૈકીની ૨૩૧૫ ચોરસમીટર તથા જુના બ્લોક નંબર–૭૧૪ માટેનાં ફાઈનલ પ્લોટ પૈકીની ૨૮૫૩ ચોરસમીટર) જમીનનો વિકાસ કરવા સારુ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે ડેવલમેન્ટનો કરાર કરવામાં આવેલ છે, જે ડેવલપમેન્ટ કરાર સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ–૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૧૩૦૮૯ તારીખ ૧૩/૦૭/૨૨ નાં રોજ નોંધાયેલ છે અને તે રીતે ઉકત ડેવલપમેન્ટ કરારને આધીન બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રમોટર યાને કે ડેવલપર તરીકે સહીઓ કરેલ છે.

(ડી) જમીન માલીક તથા પ્રમોટરે મજકુર સઘળી જમીન પૈકીની ઉકત ૫૧૬૬ ચોરસમીટર જમીનનો ઔદ્યોગીક હેતુ સારુ વિકાસ કરવા સારુનાં નકશા અમદાવાદ અર્બન ડેવલપેમેન્ટ ઓથોરીટી (ઔડા) સમક્ષ રજુ કરેલ અને ઔડા ધ્વારા તેવા નકશા તારીખ ૧૧/૦૩/૨૦૨૨ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી **મંજુર થયેલ પ્લાન** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવા સારૂની પરવાનગી યાને કે વિકાસ પરવાનગી અનુક્રમ નં.૧૧૧૪બીપીર૧૨૨૦૨૮૯ તારીખ ૧૧/૦૩/૨૦૨૨ નારોજ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે, (જેને હવે પછી **વિકાસ પરવાનગી** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે પરવાનગી આપેલ છે અને તેનાં અનુસંધાને ઉકત ૫૧૬૬ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની ૪૩૮૧.૭૩૮૬ ચોરસમીટર જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **પરિશીષ્ટ–એ** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **મજકુર યોજનાની જમીન** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર યોજનાની જમીન ઉપર

યાને કે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ ૧૨ (બાર) પ્લોટની .... ચોરસમીટર નેટ એરીયા જમીન + કોમન પ્લોટની ૬૭૨.૫૯ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની મળવાપાત્ર વરાડે પડતી ૩૫૩.૩૩ ચોરસમીટર કોમન પ્લોટની જમીન + રોડ રસ્તાની ...... ચોરસમીટર જમીન મળી કુલ ૪૩૮૧.૭૩૮૬ ચોરસમીટર જમીન ઉપર **અક્ષત એસ્ટેટ** એ નામની ઔદ્યોગીક યુનીટોની યોજના કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **મજકુર યોજના** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે યોજનાનો વિકાસ કરેલ છે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ રોડ રસ્તાની .... ચોરસમીટર જમીન તથા કોમન પ્લોટની ૬૭૨.૫૯ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની મળવાપાત્ર વરાડે પડતી ૩૫૩.૩૩ ચોરસમીટર કોમન પ્લોટની જમીન મળી કુલ .... ચોરસમીટર જમીનને **કોમન એરીયાની જમીન** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.
- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને હવે પછી સંયુકત રીતે **કોમન ફેસીલીટીઝ** તરીકે સંબોધવામાં આવશે, જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં **એનેક્ષર–સી** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે.

(ઈ) એકતરફવાળા જમીન માલીક તથા બીજીતરફવાળા પ્રમોટર ધ્વારા સદર અક્ષત યોજનાની મજકુર યોજનાની ઉકત ૪૩૮૧.૭૩ ચોરસમીટર જમીનનો વિકાસ કરવા સારુ ધી 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 ક્રમાક .... તારીખ .... નાં રોજનો છે, જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ આ સાથે **એનેક્ષર–બી** થી સામેલ કરેલ છે.

(એફ) અને આ રીતે બીજીતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા વિકાસ પરવાનગીને આધીન મજકુર યોજનાની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **'અક્ષત એસ્ટેટ'** નામની યોજનાનાં જુદા જુદા યુનીટ પૈકી યુનીટ નં...... ની .... ચોરસમીટર જમીન તથા તેની ઉપરનાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરનાં .... ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) + મેઝનીન ફલોરનાં .... ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) મળી કુલ .... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા (................ ચોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા) નાં બાંધકામ સહીતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **'મજકુર**

યુનીટ' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનાં બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ આ સાથે **પરિશીષ્ટ–સી** થી સામેલ છે તે મજકુર યુનીટ તેમજ કોમન એરીયાની જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટરનાં હકકો સહીત **(વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો)** તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન ફેસીલીટીઝ વાપરવાનાં વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને બીજીતરફવાળા પ્રમોટરે તારીખ .... નાં રોજ ત્રીજીતરફવાળાને મજકુર યુનીટ અંગેનો **એલોટમેન્ટ લેટર** ઈસ્યુ કરેલ છે તેમજ એકતરફવાળા જમીન માલીક અને બીજીતરફવાળા પ્રમોટરે તારીખ .... નાં રોજ એક બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે, જે બાનાખતનો કરાર સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ–૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–................ તારીખ .... નાં રોજથી નોંધાયેલ છે. સદર બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ વિગતો અને શરતો આ વેચાણ દસ્તાવેજનો ભાગ ગણવામાં આવશે.

(જી) મજકુર યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થતાં ઔડા ધ્વારા તારીખ .... નાં રોજ રેફરન્સ નં... થી મજકુર યોજનાનાં યુનીટોનો વાપર ઉપયોગ કરવા સારનું પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) આપવામાં આવેલ છે. સદર બી.યુ. પરમીશનની નકલ આ સાથે **એનેક્ષર–એ** થી સામેલ કરેલ છે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર યોજનાની જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુકત રીતે **કોમન એરીયા** તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુકત રીતે **'મજકુર મીલકત'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેનાં **<u>પરિશીષ્ટ–બી</u>** માં દર્શાવેલ છે.
- મજકુર યુનીટમાં આવેલ બાંધકામની આંતરીક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વૉશ એરીયા, સર્વિસ શાફટનો એરીયા, એકસકલુસીવ ઓપન ટેરેસનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની પાર્ટીશન વૉલ કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(એચ) અને આ રીતે મજકુર મીલકતમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી. મજકુર મીલકત એકતરફવાળા જમીન માલીકે તથા બીજીતરફવાળા પ્રમોટરે આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં ત્રીજીતરફવાળા 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 યોજનાની 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 અગર બીજીતરફવાળા 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 યોજનાની જમીન કોઈ એકવીજીશન, રેકવીજીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ એકતરફવાળા અગર બીજીતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી. મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર યોજનાની જમીન ના 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 જમીન માલીકે તથા બીજીતરફવાળા પ્રમોટરે આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં ત્રીજીતરફવાળા 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 જમીન માલીક અને બીજીતરફવાળા પ્રમોટર તથા ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એકબીજાને લખી આપે છે કે,**</u>

(૧) ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ દસ્તાવેજનાં બીજીતરફવાળા પ્રમોટરને પોતાને તથા એકતરફવાળા જમીન માલીક વતી મજકુર યોજનાનાં,

- યુનીટ નં...... ની .... ચોરસમીટર જમીન તથા તેની

ઉપરનાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરનાં .... ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) + મેઝનીન ફલોરનાં .... ચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) મળી કુલ .... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયા (............... ચોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા) નાં બાંધકામ સહીતની મીલકત કે જેમાં મજકુર યોજનાની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનનાં વેચાણ અવેજનો સમાવેશ થઈ જાય છે તે સહીની મજકુર મીલકતની કુલ વેચાણ અવેજની રકમ રૂા.................. અંકે રુપીયા .... પુરા નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે પ્રમોટરને પોતાને તથા જમીન માલીક વતી ડેવલપમેન્ટ કરારને આધીન મળેલ છે, જે પ્રમોટર તથા જમીન માલીક કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોંચ લખી આપે છે અને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત પ્રમોટરે આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે. વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજમાં જણાવેલ ચેકો/બેંક ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે અને તમામ ચેકો/બેંક ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ 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 પ્રમોટર તથા જમીન માલીકે આજરોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

રુપીયા	**તારીખ**	**ચેક/રેફ. નંબર**	**બેંક**
................/–	અંકે રુપીયા .... પુરા		

(૨) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતનાં કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતાં ટેક્ષ સીવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીનાં ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જિસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૩) યુનીટોનાં વેચાણ લેનારાઓ સદરહુ યોજનાનાં તમામ પ્રકારનાં વગર વહેંચાયેલા હકકો અને કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ યાને કે કોમન રોડ રસ્તાઓ, કોમન પ્લોટ, બોરવેલ, પાણીની ટાંકી, પ્રવેશ ધ્વાર વિગેરે તમામ ફેસીલીટીઝનો અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સહીયારો ઉપયોગ કરવા હકકદાર રહેશે

(૪) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે ડેવલપમેન્ટનો કરાર મજકુર સઘળી ૮૩૪૧ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની ૫૧૬૬ ચોરસમીટર જમીનનો વિકાસ કરવા સારુ થયેલ છે, મજકુર યોજના સારુ બીજીતરફવાળા પ્રમોટર ધ્વારા મજકુર યોજનાની ૫૧૬૬ ચોરસમીટર જમીન બાબતે ૧ : ૧ નાં ધોરણ મુજબ ૫૧૬૬ ચોરસમીટરની એફ.એસ.આઈ મળેલ છે, જે પૈકી પ્રમોટર ધ્વારા મજકુર યોજના માટે ૩૦૧૧.૨૧ ચો.મી. એફએસઆઈ વાપરેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી મજકુર યુનીટ સારુ ઔડા તથા જીડીસીઆરનાં નિયમોનુસાર બાકી રહેતી એફએસઆઈ પૈકી વરાડે પડતી મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. ઉપર વેચાણ લેનારનો હકક છે અને રહેશે. સદરહુ સ્કીમની બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા એમીનીટીઝની માલીકી સર્વિસ સોસાયટી/મેમ્બર ઓફ એસોસીએશનની રહેશે.

(૫) 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 પ્રમોટર તથા જમીન માલીક આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનારને બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલીકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં પ્રમોટર અગર જમીન માલીક અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતનાં અધિકૃત વ્યકિતઓ, 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 અંગેની જવાબદારી પ્રમોટર તથા જમીન માલીકની રહેશે.

(૬) વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે આથી વધુમાં બાહેંધરી આપે જાહેર કરે છે કે,

(એ) મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે આજદિન સુધીના પમોટર તથા જમીન માલીકે ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોકત તમામ વેરાઓ તેમજ અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (ઔડા), શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/કોર્પોરેશનનાં એમીનીટી ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ જાતનાં કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે.

(બી) પ્રમોટર્સ ધ્વારા મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારુ ધી .... સોસાયટી લીમીટેડ કે જેનો નોંધણી ક્રમાંક–................... તારીખ .... નાં રોજનો છે તે મુજબની સોસાયટીનું નિમાર્ણ કરેલ 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.

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

(ડી) મજકુર યોજનામાં પ્રમોટર ધ્વારા જે રીતે ઈલે.કનેકશન, વોટર લાઈન, ગટર લાઈન વિગરે આપવામાં આવેલ છે તેમાં તેમજ મજકુર યુનીટનાં બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનાં આંતરીક અને બાહ્યભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાનાં અન્ય યુનીટો, રોડરસ્તા કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી અગર મજકુર સોસાયટીની મંજુરી લીધા સીવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનું નામ હંમેશ માટે **અક્ષત એસ્ટેટ** 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 પ્રમોટર 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 પ્રમોટર અગર મજકુર સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(ઈ) વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટમાં જો વેચાણ લેનારે કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવાનું નથી 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.

(એફ) મજકુર યોજનામાં પ્રમોટર ધ્વારા આ સાથેનાં એનેક્ષર–સી મુજબની આ વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો અને વિગતોને આધીન 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.

(જી) મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ ન થાય તેમજ તમામ યુનીટોનાં દસ્તાવેજો ન થાય ત્યાં સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ પ્રમોટર 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.

(એચ) વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે વરાડે પડતાં ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રુપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જિસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝનાં સમારકામ, સુધારા–વધારાનાં ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરુરી તમામ ખર્ચા ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે અને તે મુજબ કોમન મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે અગર પ્રમોટરને

અલગથી ચુકવી આપવાની છે તેમજ જયાં સુધી સોસાયટી ધ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબનાં ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ રુપે રુા............../– અંકે રુપીયા .... પુરા બી.યુ. પરમીશન મળેથી પ્રમોટરને ચુકવવાનાં રહેશે. વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસીક મેન્ટેનન્સની રકમો જયાં સુધી સોસાયટીને વહીવટ સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી પ્રમોટરે ઉપર મુજબનાં ખર્ચ કરવાનાં રહેશે. તેમજ માસીક કોમન મેન્ટેનન્સની 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.

પ્રમોટર તથા જમીન માલીક ધ્વારા મજકુર યુનીટ બાબતે યોગ્ય વિમા કંપની પાસેથી ૧ (એક) વર્ષનો ઈન્સ્યોરન્સ મેળવી આપેલ છે અને ત્યારબાદ તેવા વિમાને રીન્યુ કરવાની અને તેનાં પ્રિમીયમ ભરવાની જવાબદારી યુનીટ હોલ્ડર એટલે કે એલોટીની રહેશે અને તેમ કરવામાં જો ચુક થાય તેમાં પ્રમોટર અગર જમીન માલીકની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(આઈ) ઉપર પેરામાં જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહીં તો તેવી તમામ રકમો પ્રમોટર અગર મજકુર સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારનાં ખર્ચ અને જોખમે જે તે સરકારી અર્ધસરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ પ્રમોટર અગર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો ૮% નાં વાર્ષિક વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા પ્રમોટર 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 પ્રમોટર અગર મજકુર સોસાયટી બોર્ડ ઓફ નોમીનીઝ, જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર સહકારી મંડળીઓ, રેરા કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરુરી દાદ માંગી તેવી રકમ વસુલ કરી શકશે તેમજ દિવાની અગર ફોજદારી કોર્ટ સમક્ષ યોગ્ય કાર્યવાહી કરી શકશે.

(જે) મજકુર યોજનાની તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો

વાપર–ઉપયોગ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળીને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતો અને વિગતોએ સંયુકત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(કે) મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર માન્ય ઔદ્યોગીક હેતુ સારુ કરવાનો છે અને રહેશે એટલે કે કાયદેસર રીતે અમાન્ય હોય તેવો ઔદ્યોગીક ઉપયોગ કે ધંધો એટલે કે સરકારશ્રીની જે ઔદ્યોગીક ઉપયોગ કે ધંધા બાબતે મજકુર યોજનાનાં વિસ્તારમાં પરવાનગી ન હોય તે ઔદ્યોગીક ઉપયોગ કે ધંધો એલોટી સભ્યએ કરવાનો નથી તેમજ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાનાં અન્ય સભ્યોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન ના થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે, તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર ધ્વારા તેવો કોઈપણ ગેરકાયદેસરનો ઉપયોગ કરે અને તેને કારણે મજકુર સોસાયટી કે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતનાં ખર્ચ કે નુકશાનમાં ઉતરવું પડે અગર તો તે કારણોસર કોઈ જાનમાલને નુકશાન થાય તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એલ) મજકુર યુનીટનો વેચાણ લેનારે જાતે તેમજ પોતાને ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે તેમજ વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકતમાં ત્રીજીતરફવાળાએ અગર તેનાં નોકરો, મજુરો, ભાગીદારોએ યોજનાને નુકશાન થાય તે મુજબની કોઈ ગંદકી કરવાની નથી અને તેની યોગ્ય જાળવણી કરવાની છે અને રહેશે.

(એમ) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગેનો કોઈપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન રસ્તા 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 પ્રમોટરની લેખીત મંજુરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

(એન) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ અન્ય કોઈપણ

યુનીટ સાથે પ્રમોટર 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.

(ઓ) ત્રીજીરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ સીવાયની સદરહુ મજકુર યોજનાની કોઈપણ મીલકત એટલે કે કોઈપણ યુનીટ પ્રમોટર તથા જમીન માલીક 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.

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

(૭) પ્રમોટરે સદર યોજનામાં ઔદ્યોગીક યુનીટોનું બાંધકામ કરેલ છે અને વેચાણ લેનાર આથી બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર યોજનાનાં મજકુર યુનીટ સીવાયનાં અન્ય યુનીટો કે તેનાં કોઈપણ ભાગ ઉપર વેચાણ લેનારનો કોઈપણ જાતનો હકક, હિત, હિસ્સો, દાવો, અલાખો રહેશે નહીં તેમજ તે મુજબની મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ પ્રમોટર તેમજ જમીન માલીક પોતાની ઈચ્છા મુજબ તબદીલ કરી શકશે અને તે મુજબની કાર્યવાહીમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૮) મજકુર યુનીટ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે રેવન્યુ 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 જમીન માલીક તથા પ્રમોટર બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૯) મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેનાં બિલ્ડીંગનાં બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખીત જાણ પ્રમોટરને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ પ્રમોટરને મળેથી પ્રમોટરે સૌ પ્રથમ તેવી કહેવાતી ક્ષતિની ચકાસણી યોજનાનાં આર્કીટેક અને સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર પાસે કરાવવાની રહેશે અને ચકાસણી કરતાં ક્ષતિ હોવાની રજુઆતમાં તથ્ય જણાશે તો, જયાં સુધી શકય હશે ત્યાં સુધી તેવી તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન પ્રમોટર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે, પરંતુ ઉપર મુજબની જવાબદારીમાં એકતરફવાળા જમીન માલીકની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહીં.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી પ્રમોટરની નિયંત્રણ બહારનાં સંજોગોને કારણે, કુદરતી આફતનાં કારણે, કારીગરીની ખામીનાં કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેનાં કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભૂલનાં કારણો કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો જેવી કે વેચાણ લેનાર અગર તેનાં કારીગરો/કોન્ટ્રાકટરો ધ્વારા જાતે પ્લબીંગ કામ, ઈલેકટ્રીક કામ, ફર્નીચર ફીકસીંગ, ખીલ્લા–હથોડી મારવાથી, ડ્રીલીંગ કરવું, એલીવેશનમાં પરવાનગી વગર ફેરફાર કરવાથી વિગેરે કાર્યોથી ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હોય તો પ્રમોટર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

(૧૦) મજકુર યોજનાની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનાં હકકો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર યોજનાની જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો મજકુર યોજનાની જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરુરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીનાં નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફીની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનીટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકાવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૧) જો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે

નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારમાં કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ/કચેરીનાં હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબનાં કારણોસર આ વેચાણ દસ્તાવેજની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૧૨) જો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થીત થાય તો તેનું નિરાકરણ પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સક્ષમ અધીકારી અગર એપેલેટ ટ્રીબ્યુનલ ધ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૧૩) મજકુર મીલકતનો સમાવેશ સરકારશ્રીએ જાહેર કરેલ અશાંત વિસ્તારની યાદીમાં થતો નથી અને તે રીતે મજકુર મીલકતનાં આ વેચાણ વ્યવહાર સારુ અશાંત ધારા હેઠળની પરવાનગી મેળવવાની જરુરીયાત રહેતી નથી.

(૧૪) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ–૧૧ (અસલાલી) 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 યોજનાની જમીનનું વર્ણન

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા દસક્રોઈના મોજે અસલાલી ગામની સીમના (i) જુના બ્લોક નંબર–૭૧૨ ની ૧૧૦૨૮ ચોરસમીટર (રીસર્વે બ્લોક નંબર–૩૧૬ ની ૧૧૦૩૧ ચોરસમીટર) જમીન પૈકીની ૯૧૪૭ ચોરસમીટર તથા (ii) જુના બ્લોક નંબર–૭૧૪ ની ૪૭૫૫ ચોરસમીટર (રીસર્વે બ્લોક નંબર–૩૧૪ ની ૪૭૯૧ ચોરસમીટર) જમીન મળી કુલ ૧૩૯૦૨ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ

નંબર–૧૨૯ માં થતાં મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૩૪ ની કુલ ૮૩૪૧ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની દક્ષીણ દિશા તરફની ૪૩૮૧.૭૩૮૬ ચોરસમીટર જમીન (કે જેમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ ૧૨ (બાર) પ્લોટની .... ચોરસમીટર નેટ એરીયા જમીન + કોમન પ્લોટની ૬૭૨.૫૯ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની મળવાપાત્ર વરાડે પડતી ૩૫૩.૩૩ ચોરસમીટર કોમન પ્લોટની જમીન + રોડ રસ્તાની ...... ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ થાય છે) તે મજકુર યોજનાની જમીનનાં ખુંટચારનું વર્ણનઃ–

પૂર્વે :–

પચ્છીમે :–

ઉત્તરેઃ–

દક્ષિણે :–

પરિશીષ્ટ–બી

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા દસક્રોઈના મોજે અસલાલી ગામની સીમના (i) જુના બ્લોક નંબર–૭૧૨ ની ૧૧૦૨૮ ચોરસમીટર (રીસર્વે બ્લોક નંબર–૩૧૬ ની ૧૧૦૩૧ ચોરસમીટર) જમીન પૈકીની ૯૧૪૭ ચોરસમીટર તથા (ii) જુના બ્લોક નંબર–૭૧૪ ની ૪૭૫૫ ચોરસમીટર (રીસર્વે બ્લોક નંબર–૩૧૪ ની ૪૭૯૧ ચોરસમીટર) જમીન મળી કુલ ૧૩૯૦૨ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નંબર–૧૨૯ માં થતાં મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૩૪ ની કુલ ૮૩૪૧ ચોરસમીટર પૈકીની દક્ષિણ દીશા તરફની અને ૪૫ મીટરનાં એપ્રોચ રોડ બાજુ આવેલ ૫૧૬૬ ચોરસમીટર પૈકીની ૪૩૮૧.૭૩૮૬ ચોરસમીટર જમીન (કે જેમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ ૧૨ (બાર) પ્લોટની .... ચોરસમીટર નેટ એરીયા જમીન + કોમન પ્લોટની ૬૭૨.૫૯ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની મળવાપાત્ર વરાડે પડતી ૩૫૩.૩૩ ચોરસમીટર કોમન પ્લોટની જમીન + રોડ રસ્તાની ...... ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ થાય છે) ઉપર મુકવામાં આવેલ **"અક્ષત એસ્ટેટ"** યોજનાનાં યુનીટ નં......... વાળી મીલકતનું વર્ણનઃ–

યુનિટ નંબર	**પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)**	**યોજનાની જમીનમાં વ.વ. હિસ્સો (ચો.મી.)**	**કુલ જમીન (ચો.મી.)**
બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)			

ગ્રા. ફ્લોર (કાર્પેટ)	મેઝનીન (કાર્પેટ)	કુલ	
		કાર્પેટ (ચો.મી.)	બિલ્ટઅપ (ચો.મી.)
ચારદિશાનું વર્ણન			
પૂર્વ	પશ્ચીમ	ઉત્તર	દક્ષીણ

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી સઘળી મીલકત.

<u>પરિશીષ્ટ–સી</u>

<u>મજકુર યુનીટનાં બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ</u>

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, એકજીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

<u>જમીન માલીક</u> :–

____

(૧) પરેશકુમાર ચંદ્રકાન્ત

____
(૨) વિરબાળા પરેશભાઈ પટેલ

____
(૩) હિતેષ પરેશભાઈ પટેલ
<u>પ્રમોટર/ડેવલપરઃ</u>–

____
ગજજર ડેવલપર્સ
વતી અને તરફથી તેનાં અધિકૃત વ્યકિત
જયેશભાઈ ગજજર

<u>સાક્ષી</u>

____

____

<u>ફોટો પેજ–૧</u>

<u>ફોટો પેજ–૨</u>

<u>એનેક્ષર–એ</u>

<u>બી. યુ પરમીશનની નકલ</u>

<u>એનેક્ષર–બી</u>

<u>રેરા નોંધણી પ્રમાપત્રની નકલ</u>

<u>એનેક્ષર–સી</u>

<u>કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત</u>

(૧) આર.સી.સી. રોડ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ,
(૨) સ્ટ્રીટ લાઈટ,
(૩) ૪૫ મીટર એપ્રોચ રોડ થી ઈન્ટરનલ રોડ,
(૪) કોમન પ્લોટ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ,
(૫) બોરવેલ અને અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક,પાણીના સપ્લાય માટે,
(૬) સીકયુરીટી કેબીન,
(૭) એન્ટ્રેસ ગેટ,

<u>સ્પેસીફીકેશન</u>

બાંધકામ : ચણતર તથા આરસીસી કોલમ વાળુ બાંધકામ તથા મેઝેનાઈન ફલોરમાં આરસીસી ધાબુ અને ઓવરઓલ છત લોખંડના પતરા વાળુ,

ફલોરીંગ : ગોડાઉનની અંદર આરસીસી ટ્રીમીકસ ફલોરીંગ,

દરવાજા : લોખંડના રોલિંગ શટર,

શૌચાલય સેપરેટ ટોઈલેટ

વિજળીકરણઃ જરૂરી ઈલેટ્રીક પોઈન્ટ,

<u>પ્લમ્બીંગઃ કન્સીલ્ડ યુ.પી.વી.સી. પાઈપીંગ તેમજ બહારની બાજુ જરૂરીયત મુજબની પી.વી.સી પાઈપ તથા યોગ્ય કંપનીના નળ ફીટીગ્સ.</u>

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમનની કલમ–૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

જમીન માલીક :–

----
(૧) પરેશકુમાર ચંદ્રકાન્ત

----
(૨) વિરબાળા પરેશભાઈ પટેલ

----
(૩) હિતેષ પરેશભાઈ પટેલ

પ્રમોટર/ડેવલપર:–

ગજજર ડેવલપર્સ
વતી અને તરફથી તેનાં અધિકૃત વ્યકિત
જયેશભાઈ ગજજર

વેચાણ લેનાર :–

ફોટો

અંગુઠો