

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) અને તાલુકે વટવાના મોજે-ગામ વસાલની સીમમાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર- ૧૧૩૯/૩૭ ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમયોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૧૩ (વસાલ) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૧૮૪૨ સમયોરસમીટરની જમીન ટી.પી. કપાતમાં ગયેલ જ્યારે બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૩૪ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૯૧૪ સમયોરસમીટર

(૨)

નક્કી કરવામાં આવેલ તે બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "વત્સલ-૭૪" નામે ઓળખાતી યોજનાનાં ફ્લોરમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર- ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર એટલે કે આશરે સમયોરસફુટ (કારપેટ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) નો...

એકતરફવાળા

: "વત્સલ બિલ્ડકોન"

(PAN NO : AALFV 5520 D)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેના ધંધાનું મુખ્ય સ્થળ : વત્સલ-૭૪, ગીરીવર ગેલેક્સીની સામે, ૮૦ ફુટ રોડ, રીલાયન્સ પેટ્રોલ પંપની પાછળ, એસ.પી. રીંગ રોડ, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારશ્રી
.....

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એકતરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા :

.....

(PAN NO :)

પુત્રઉમરના, ધરમે તથા જાતે હીન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી :
..... નાં.

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજીતરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

(૩)

: જતા :

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) અને તાલુકે વટવાના મોજે-ગામ વચ્ચાલની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નંબર- ૧૧૩૯/૩૭ ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમયોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૧૧૩ (વચ્ચાલ) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૧૯૪૨ સમયોરસમીટરની જમીન ટી. પી. કપાતમાં ગયેલ જ્યારે બાકી રહેતી જમીનને ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૩૪ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૯૧૪ સમયોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.
૨. વધુમાં અગાઉ સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર- ૧૧૩૯/૩૭ ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમયોરસમીટરની જુની શરતની ખેતીની જમીનમાં બાઈ શકરી ઉર્ફે શીવી તે વિરમ બહેચરની વિધવાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી અને સરકારી રેવન્યુ રેકર્ડમાં તેમના નામે ચાલતી હતી.
૩. વધુમાં ત્યારબાદ સદર રેવન્યુ સરવે તેમજ અન્ય જમીનો અંગે બાઈ શકરી ઉર્ફે શીવી તે વિરમ બહેચરની વિધવાએ તેમની હયાતીમાંજ ભાઈઓ ભાગની કૌટુંબીક વહેંચણી કરતા સદર રેવન્યુ સરવે નંબર- ૧૧૩૯/૩૭ ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમયોરસમીટરની જમીન (૧) છબાજી મફતજી અને (૨) સોમાજી મફતજીના સંયુક્ત ભાગમાં આવેલ અને તેઓનું નામ સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૧૪૮૯ તારીખ ૧૩/૦૮/૧૯૭૫ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૯/૦૯/૧૯૭૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૪. વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર છબાજી મફતજી તારીખ ૧૭/૦૨/૧૯૯૪ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામતા હિંદુ કાનુન અનુસાર તેમના ભાગની જમીનના તેમના વારસદારો તરીકે (૧) રેશમબેન તે છબાજી મફતજીની પુત્રી (૨) ભાનુબેન તે છબાજી મફતજીની પુત્રી (૩) રૂપાબેન તે છબાજી મફતજીની પુત્રી (૪) સંતોકબેન તે છબાજી મફતજીની પુત્રી (૫) રણજીતભાઈ છબાજી (૬) ચંપાબેન તે છબાજી મફતજીની પુત્રી (૭) કાળીબેન તે છબાજી મફતજીની પુત્રી (૮) કેશીબેન તે છબાજી મફતજીની પુત્રી અને (૯) નાથીબેન તે છબાજી મફતજીની વિધવાના નામો સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં સહ-માલિક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક

(૪)

ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૨૨૭૮ તારીખ ૧૭/૧૨/૧૯૯૪ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૫. વધુમાં ત્યારબાદ (૧) રેશમબેન તે છબાજી મફતજીની પુત્રી (૨) ભાનુબેન તે છબાજી મફતજીની પુત્રી (૩) રૂપાબેન તે છબાજી મફતજીની પુત્રી (૪) સંતોકબેન તે છબાજી મફતજીની પુત્રી (૫) ચંપાબેન તે છબાજી મફતજીની પુત્રી (૬) કાળીબેન તે છબાજી મફતજીની પુત્રી અને (૭) કેશીબેન તે છબાજી મફતજીની પુત્રીએ સદર જમીનમાં પોષાતો તેમનો હક્ક, હીત, હીસ્સો તેમની રાજપુશીથી તેમજ સ્વેચ્છાએથી તેમના ભાઈ/માતાની તરફેણમાં જતો કરતા તેઓનું નામ સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાંથી સહ-માલીક કબજેદાર તરીકે કમી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૨૨૭૮ તારીખ ૧૭/૧૨/૧૯૯૪ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૬. વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર સોમાજી મફતજી તારીખ ૨૫/૦૨/૨૦૦૦ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામતા હિંદુ કાનુન અનુસાર તેમના ભાગની જમીનના તેમના વારસદારો તરીકે (૧) સુરજબેન તે સોમાજી મફતજીની વિધવા (૨) કાનાજી સોમાજી (૩) બળદેવજી સોમાજી (૪) ગોપાલજી સોમાજી અને (૫) મધુબેન તે સોમાજી મફતજીની પુત્રીના નામો સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં સહ-માલીક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૨૭૮૪ તારીખ ૧૫/૦૪/૨૦૦૦ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૭. વધુમાં ત્યારબાદ (૧) રણજીતભાઈ છબાજી (૨) નાથીબેન તે છબાજી મફતજીની વિધવા (૩) સુરજબેન તે સોમાજી મફતજીની વિધવા (૪) કાનાજી સોમાજી (૫) બળદેવજી સોમાજી (૬) ગોપાલજી સોમાજી અને (૭) મધુબેન તે સોમાજી મફતજીની પુત્રીએ સદર જમીન (૧) લક્ષ્મણભાઈ શનાભાઈ સુથાર અને (૨) રમેશભાઈ લક્ષ્મણભાઈ સુથારને તારીખ ૧૧/૦૯/૨૦૦૨ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ની કચેરીમાં તેજ તારીખ અનુક્રમ નંબર- ૨૨૪૪ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૩૦૭૪ તારીખ ૧૨/૦૯/૨૦૦૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૪/૧૦/૨૦૦૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૫)

૮. વધુમાં ત્યારબાદ (૧) કીરીટભાઈ લક્ષ્મણભાઈ અને (૨) ભદ્રેશભાઈ લક્ષ્મણભાઈ સાથે રહેતા હોઈ તેમજ સદર જમીનમાં તેમનો પણ હક્ક પોષાતો હોઈ તેઓનું નામ સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં સહ-માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૩૭૧૨ તારીખ ૦૧/૧૦/૨૦૦૫ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૬/૧૧/૨૦૦૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૯. વધુમાં ત્યારબાદ (૧) લક્ષ્મણભાઈ શનાભાઈ સુથાર (૨) રમેશભાઈ લક્ષ્મણભાઈ સુથાર (૨) કીરીટભાઈ લક્ષ્મણભાઈ સુથાર અને (૪) ભદ્રેશભાઈ લક્ષ્મણભાઈ સુથારએ સદર જમીન (૧) કૃપેશકુમાર જમનાદાસ ગાજીપરા (૨) હરસુખભાઈ ગોવિંદભાઈ પટોળીયા (૩) છગનભાઈ પાંચાભાઈ પટોળીયા (૪) તેજસકુમાર જયેશભાઈ બદાણી (૫) કમલેશભાઈ વસંતભાઈ બદાણી (૬) દિવ્યેશકુમાર વસંતભાઈ બદાણી (૭) હર્ષદભાઈ કાંતીભાઈ સાવલીયા (૮) સંજયભાઈ કાન્તીભાઈ સાવલીયા (૯) બાવચંદભાઈ ટી. સાવલીયા (૧૦) મનસુખભાઈ આંબાભાઈ પોકળ અને (૧૧) વિપુલકુમાર મનુભાઈ શેલડીયાને તારીખ ૧૯/૦૪/૨૦૦૮ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ની કચેરીમાં તેજ તારીખ અનુક્રમ નંબર- ૪૯૦૩ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૪૯૦૩ તારીખ ૧૫/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૬/૦૯/૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૧૦. વધુમાં ત્યારબાદ મનસુખભાઈ આંબાભાઈ પોકળએ સદર રેવન્યું સર્વે નંબર- ૧૧૩૯/૩૭ ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમયોરસમીટર પૈકી તેમના હિસ્સાની ક્ષેત્રફળ ૧૨૧૪ સમયોરસમીટરની ખેતીની જમીન (૧) અશ્વિનકુમાર લવજીભાઈ રાજાણી (૨) હરેશભાઈ ગોવિંદભાઈ પટોળીયા અને (૩) સોનીકભાઈ વલ્લભભાઈ પટોળીયાને તારીખ ૨૮/૦૭/૨૦૧૧ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ની કચેરીમાં તેજ તારીખ અનુક્રમ નંબર- ૧૦૯૭૨ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૬૦૯૧ તારીખ ૨૯/૦૭/૨૦૧૧ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૩/૧૦/૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૬)

૧૧. વધુમાં ત્યારબાદ (૧) તેજસકુમાર જયેશભાઈ બદાણી (૨) કમલેશભાઈ વસંતભાઈ બદાણી (૩) દિવ્યેશકુમાર વસંતભાઈ બદાણી (૪) હર્ષદભાઈ કાંતીભાઈ સાવલીયા (૫) સંજયભાઈ કાન્તીભાઈ સાવલીયા (૬) બાવચંદભાઈ ટી.સાવલીયાએ સદર રેવન્યું સર્વે નંબર-૧૧૩૯/૩૭ ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમયોરસમીટર પૈકી તેમના હિસ્સાની ક્ષેત્રફળ ૧૯૪૨.૪૦ સમયોરસમીટરની ખેતીની જમીન (૧) દિનેશભાઈ ભુપતભાઈ ખેતાણી (૨) અશ્વિનભાઈ ડુંગરશીભાઈ લીંબાસીયા (૩) હરેશભાઈ ગોવિંદભાઈ પટોળીયા (૪) પ્રફુલભાઈ ભીખુભાઈ દેસાઈ અને (૫) હીતેશભાઈ વાલજીભાઈ વાદીને તારીખ ૧૬/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ની કચેરીમાં તેજ તારીખ અનુક્રમ નંબર- ૧૧૭૯૩ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૬૧૯૧ તારીખ ૧૪/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૧/૧૧/૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૧૨. વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક ૫૬૨/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/૯/૧ તારીખ ૧૭/૦૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જિલ્લાના સીટી અને દસકોઈ તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પૂર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ જે અન્વયે સદર વજાલ ગામ અમદાવાદ સીટી (પૂર્વ) માં દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૬૫૪૦ તારીખ ૦૩/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૫/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૧૩. વધુમાં સદર રેવન્યું સર્વે નંબર-૧૧૩૯/૩૭ નું સાચુ ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમયોરસમીટર આવેલ, પરંતુ સદર જમીનના કોમ્પ્યુટરાઈઝ્ડ ૭x૧૨ માં સદર જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમયોરસમીટર દર્શાવવામાં આવેલ જે અંગેનો સુધારો સુધારો મહેરબાન સીટી ડેપુટી કલેક્ટર (ઈસ્ટ) અમદાવાદએ તેમના હુકમ નંબર- જમીન/સુધારા હુકમ/વજાલ/એસ.આર,૭/૨૦૧૪, તારીખ ૧૭/૦૩/૨૦૧૫ થી કરેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૭૮૬૮ તારીખ ૨૭/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૨/૦૫/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૧૪. વધુમાં ત્યારબાદ સદર રેવન્યું સર્વે નંબર-૧૧૩૯/૩૭ ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમયોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કિમ નંબર-૧૧૩ (વજાલ) માં થતા

(૭)

ક્ષેત્રફળ ૧૯૪૨ સમયોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૩૪ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૯૧૪ સમયોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ.

૧૫. વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ મુજબ અમદાવાદ જિલ્લામાં નવેસરથી તાલુકા પાડવામાં આવતા સદર મોજે ગામ-વસાલનો સમાવેશ તાલુકા વટવામાં કરવામાં આવેલ.

૧૬. વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી (ગણોત શાખા) અમદાવાદના હુકમ નંબર :- એસીબી/ટીએનસી-૫/પ્રિમીયમ/વસાલ/એસ.આર.-૨૯૪/૨૦૧૭, તારીખ ૨૦/૦૪/૨૦૧૮ ના હુકમથી સદર જમીનનું બીનખેતી હેતુ માટે પ્રિમીયમ વસુલવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૯૨૨૩ તારીખ ૦૭/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા તારીખ ૨૦/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૭. વધુમાં ત્યારબાદ સદર રેવન્યું સર્વે નંબર-૧૧૩૯/૩૭ ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમયોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કિમ નંબર-૧૧૩ (વસાલ) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૧૯૪૨ સમયોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૩૪ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૯૧૪ સમયોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે ખેતીની જમીનને મહેરબાન જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નંબર :- સીબી/ત.બિ.ખે./વસાલ/સ.નં./બ્લોક નં. ૧૧૯૩/૩૭/એસ.આર.૮૪૦/૨૦૧૮, તારીખ ૨૬/૦૬/૨૦૧૮ ના હુકમથી મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૯૨૭૦ તારીખ ૦૪/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ.

૧૮. વધુમાં ત્યારબાદ (૧) અશ્વિનકુમાર લવજીભાઈ રાજાણી (૨) હરેશભાઈ ગોવિંદભાઈ પટોળીયા (૩) સોનીકભાઈ વલ્લભભાઈ પટોળીયા (૪) કૃપેશકુમાર જમનાદાસ ગાજપરા (૫) છગનભાઈ પાંચાભાઈ પટોળીયા (૬) વિપુલકુમાર મનુભાઈ શેલડીયા (૭) હરસુખભાઈ ગોવિંદભાઈ પટોળીયા (૮) દિનેશભાઈ ભુપતલાલ ખેતાણી (૯) અશ્વિનભાઈ ડુંગરશીભાઈ લીંબાસીયા (૧૦) પ્રફુલભાઈ ભીખુભાઈ દેસાઈ અને (૧૧) હીતેશભાઈ વાલજીભાઈ વાદીએ સદર રેવન્યું સર્વે નંબર-૧૧૩૯/૩૭ જેના ટી.પી. સ્કિમ નંબર-૧૧૩ (વસાલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૩૪ ક્ષેત્રફળ ૨૯૧૪ સમયોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા "વત્સલ બિલ્ડકોન", એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેના ધંધાનું મુખ્ય સ્થળ : વત્સલ-૭૪, ગીરીવર ગેલેક્ષીની

(૮)

સામે, ૮૦ ફુટ રોડ, રીલાયન્સ પેટ્રોલ પંપની પાછળ, એસ.પી.રીંગ રોડ, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદને તારીખ ૨૨/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર- ૨૧૧૫૩ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૮૫૧૨ તારીખ ૦૧/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા તારીખ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૯. વધુમાં ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદર સદર રેવન્યું સર્વે નંબર-૧૧૩૮/૩૭ જેના ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૧૩ (વસ્ત્રાલ) ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર- ૧૩૪ ક્ષેત્રફળ ૨૮૧૪ સમયોરસમીટરની મલ્ટીપરપ્લ હેતુવાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "વત્સલ-૭૪" નામે ઓળખાતી વાણીજ્ય ઉપયોગી યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ જેનું બાંધકામ કરવા માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ તેમના કેસ નંબર : **BLNTI/EZ/201018/CGDCRV/A0379/R0/M1** તથા રજાચિઠ્ઠી નંબર : **00424/201018/A0379/R0/M1**, તારીખ ૦૧/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજથી બાંધકામની પરવાનગી આપેલ અને તે મુજબ ફર્સ્ટ સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર ત્રણ માળ તથા સ્ટેર કેબીન અને લીફ્ટ રૂમની બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ "વત્સલ-૭૪" નામે ઓળખાતી બિલ્ડિંગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે જે હાલમાં જારી છે.

૨૦. વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નિચે મુજબ આવેલ છે.

- ⇒ બિલ્ડિંગ/યોજનાનું નામ : "વત્સલ-૭૪"
- ⇒ બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા : ૧
- ⇒ બેઝમેન્ટ્સની સંખ્યા : ૧
- ⇒ હોલોવ પ્લીન્થ : નથી
- ⇒ માળની સંખ્યા : ફર્સ્ટ સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરથી થર્ડ ફ્લોર

(૯)

⇒ દરેક માળ પર દુકાન/ઓફીસની સંખ્યા

ફ્લોર	ઉપયોગ	દુકાન/ઓફીસની સંખ્યા
ફર્સ્ટ ફ્લોર	પાર્કિંગ	૦
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	વાણીજ્ય	૩૦
પ્રથમ માળ	વાણીજ્ય	૩૦
બીજો માળ	વાણીજ્ય	૩૦
ત્રીજો માળ	વાણીજ્ય	૧૪

તથા તેમા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) મા વર્ણવવામાં આવેલ છે.

૨૧. વધુમાં સદર "વત્સલ-૭૪" નામે ઓળખાતુ પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર તારીખ થી નોંધવામાં આવેલ છે અને તે અંગેનું બાનાખત અમોએ રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નંબર - :....., તારીખ.....થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ રેરાના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
૨૨. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફિકેશન અમારા આર્કિટેક્ટ/એન્જનીયરશ્રી મીરઝા મોહસીનબેન સરીફબેગ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજૂર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફિકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગલ દસ્તાવેજો ઇત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાનો રહેતી નથી અને જો કરીએ તે તો રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરેલ છે.
૨૩. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ , એડવોકેટનું તારીખ ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો

બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહિ, પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજૂર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭૪૧૨ તથા અન્ય સલંગન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં ને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

૨૪. વધુમાં એ રીતે મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ એકતરફવાળાએ સદર જમીન ઉપર "વત્સલ-૭૪" નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરેલ જે પુર્ણ થઈ ગયેલ છે જે અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ તારીખ ના રોજ બી.યુ. પરવાનગી આપેલ છે.

૨૫. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને એકતરફવાળાએ સદર "વત્સલ-૭૪" નામે ઓળખાતી યોજનાનાં ફ્લોરમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર- ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર એટલે કે આશરે સમયોરસકુટ (કારપેટ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર સંપુર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટરની જમીન સહીતની મિલકત (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) માં આજરોજ વેચાણ આપેલ છે.

કુલ ઉચ્ચક કીંમત અંગે સમજૂતી :

(i) સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ પેટે એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જેનો સમાવેશ સદર કુલ ઉચ્ચક કીંમતમાં થતો નથી જે રકમ એકતરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલુંજ નહીં પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

(ii) જો લાગુ પડતું હોય તો જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જસ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(iii) ઉપરોક્ત ચાર્જસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જસ, ટેક્ષો સદર મિલતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જસ, ટેક્ષો, વેરા બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે, એટલુંજ નહીં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જસ ઇત્યાદી પણ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૨૬. વધુમાં સદર મિલકતની કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) ની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

: વેચાણ અવેજ પહોચ્યાની વિગત :

રૂપીયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા)			

એ રીતે આ વેચાણ કિંમતના રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) અમો એકતરફવાળાના કહેવાથી બીજીતરફવાળાના નામે ઉપરોક્ત ચેકોથી તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી ઉપરોક્ત વિગતે ચુકતે વસુલ લીધા છે અને જે પહોચ્યાની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

૨૭. વધુમાં સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે.
૨૮. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતોને આધિન હવેથી સદરહુ મિલકત ચાંદો-સુરજ તપે ત્યા સુધી તમો બીજીતરફવાળા સુખેથી વાપરો, ભોગવો, વેચો, સાંટો, ગીરો કરો, બક્ષીસ કરો યા તે તમો તમારૂં દીલ ચાહે તેમ કરવા માલિક મુખત્યાર છો અને સદરહુ મિલકતમાંથી નવેનીધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઈપણ પ્રગટ થાય તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાના નસીબનું છે.
૨૯. સદરહુ મિલકત અંગેના આજદિન સુધીના તમામ કરવેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ વેરો, ગ્રામ પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ ઇત્યાદી તમામ અમો એકતરફવાળાએ ભરેલ છે. તેમ છતાં જો આજદિન પહેલાના તેવા કરવેરા, ટેક્ષ ઇત્યાદી ભરવાના બાકી હોય તો તે તમામ ભરવાની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની છે અને રહેશે અને આજ પછીના તેવા તમામ કરવેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ વેરો, ગ્રામ પંચાયત વેરો, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષ, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ તથા કોમન વહીવટી ખર્ચ ઇત્યાદી તમામ ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.
૩૦. વધુમાં સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તેવા હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજિયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હીસ્સો સચુંકત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચ થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમા તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.
૩૧. સદર મિલકત સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં તથા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તથા ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડના રેકર્ડમાં તથા લાગુ તમામ જગ્યાએ અમો એકતરફવાળાની પરવાનગી મેળવી તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચે, જોખમે અને હીસાબે તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હક્કદાર છો અને તે અંગે અમો

એકતરફવાળાની જે જે જગ્યાએ સહી, મત્તા, સાક્ષી કે કબુલાતની જરૂરીયાત ઉભી થાય તે તમામ જગ્યાએ અમો એકતરફવાળા સહિ, મત્તા, સાક્ષી કે કબુલાત કરી આપવા બંધાયેલા છીએ.

૩૨. સદરહુ મિલકત અંગે અમો એકતરફવાળા પાસે જે કોઈપણ દસ્તાવેજો, મંજૂરીઓ અન્ય કાગળો છે તે તમામની સહી-સીકાવાળી ખરી નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે, પરંતુ સદર અસલ દસ્તાવેજો, મંજૂરીઓ અન્ય કાગળોની સદર એકતરફવાળાના કબજા-ભોગવટામાં રહેશે જે તમામ ટાઈટલ્સ ડીડ્સ સર્વિસ સોસાયટીને સુપ્રત કરવામાં આવશે.
૩૩. વધુમાં સદર મિલકતનું રેરા કાર્પેટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અને/અથવા તમારા સર્વેયર મારફતે મપાવી લીધેલ છે તેથી ક્ષેત્રફળ બાબતે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેતી નથી તેમજ સદર બાંધકામવાળી મિલકત પોતે જાતે તથા પોતાના એન્જનીયર મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તેના બાંધકામથી તેઓ સંપૂર્ણ સંતુષ્ટ છે.
૩૪. વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ફોરેન એક્ચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૮ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૮ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઇન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.
૩૫. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ

અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે એટલુંજ નહીં પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઇન્કમેટેક્સના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઇન્કમેટેક્સ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઇન્કમેટેક્સ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદારી રહીશું નહીં.

૩૬. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નિચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

- (i) અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેસર્સ....., એડવોકેટનું તારીખ..... ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને સદર ટાઈટલ્સમાં વર્ણવ્યા સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.
- (ii) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પુર્ણ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એકતરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી પણ મેળવી આપેલ છે.
- (iii) સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફિકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.
- (iv) અમો એકતરફવાળા સદર મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.
- (v) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(૧૫)

- (vi) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જ્સ ઇત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે આજપછીના તેમા ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જ્સ ભરવાના થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- (vii) સદર મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

૩૭. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

- (i) સદર મિલકતનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે અને હવેથી સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરન્ટ પાવર લીમીટેડ, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.
- (ii) તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈજ પ્રવૃત્તિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતાં આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

- (iii) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખતા પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ ગૈરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં અને વખતો વખતા બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાઓએ કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.
- (iv) વધુમાં સદર મિલકતની દીવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલુંજ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેઓની માલીકની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીફિકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.
- (v) વધુમાં દરેક દુકાન/ઓફીસના વેચાણ લેનારાઓને તેમના દુકાન/ઓફીસની આગળ એકતરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું બોર્ડ/નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દીવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

- (vi) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર દુકાન/ઓફીસના બહારી દીવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમા રંગકામ કરવાનો રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઇન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહીં.
- (vii) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઇન તથા પાણીની પાઇપ લાઇનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં કે નક્કી કરેલ પોઇન્ટ સિવાય વધારાનો પોઇન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.
- (viii) વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ વાણીજ્ય હેતુસરજ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતેજ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.
- (ix) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસના માટે જે ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઇન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણેજ સદર દુકાન/ઓફીસમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને દુકાન/ઓફીસ માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજૂરીઓ લેવી પડે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.
- (x) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કીંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને /અથવા સંપૂર્ણ યોજનાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવેલ છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે

મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં.

(xi) સદર મિલકતના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહીં અને સદર સ્કીમમા હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.

(xii) સદર મિલકત અંગે ભરવું પડતું મેઈન્ટેનન્સી, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સી ચાર્જસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(xiii) ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્સો, વોટર ચાર્જસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(ixv) વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને દુકાન/ઓફીસના માલીકી હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને વપરાશી અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુંજ નહીં પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહીં અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઇત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

૩૮. સદરહુ "વત્સલ-૭૪" નામના યોજનાના સુવીધાઓ અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે અન્ય બોડી રચવામાં આવેલી/આવનારી છે અને બનનાર સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય થવાનું

બીજીતરફવાળાને માટે ફરજિયાત છે. તેમજ સોસાયટી તરફથી બિલ્ડીંગના કોમન સવલતો અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મકાનના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળા વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સર્વિસ સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૩૯. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજિંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ તમોએ વેચાણ લીધેલ દુકાન/ઓફીસ અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદજ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૪૦. સદરહુ "વત્સલ-૭૪" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં જે કોઈ કોમન સુવિધાઓ જેવી કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, ફોયર, વગેરે આવેલ છે તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર બિલ્ડીંગના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો તથા સહીયારા સહ-માલિકી કબજા હક્કો કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં સદર મિલકતના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ચુકવવાના રહેશે તેમજ સદર જમીનના દુકાન/ઓફીસોના વેરાઓ, પાણી વેરા, ઇલેક્ટ્રીક વેરો, ટેક્ષો વિગેરે પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી સદર બિલ્ડીંગના તમામ સભાસદોની "જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલી" છે અને રહેશે તેમજ તે સિવાય આ યોજનાના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન

લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને પાણી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન માંથી કે અન્ય રીતે મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીઓ માંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સારું ઇલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર પંપના નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ સાફ સફાઈનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય તેવા તમામ ખર્ચોનો રકમ તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનાના અન્ય સભાસદોએ ઉપર જણાવેલ વિગતે ચુકવવાની રહેશે જો તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ સભાસદ આવી રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક તમો બીજીતરફવાળા કે જે તે સભાસદ ગુમાવશે જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટે ફંડનું આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટ માટે ઓછું પડે તો સર્વિસ સોસાયટી વધારાનું વહીવટી ફાળો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવી શકશે અને તે મુજબ વધારાનું વહીવટી ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ અને અન્ય સભાસદોએ ભરવાના રહેશે.

૪૧. વધુમાં સદર યોજનાના માર્જનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજીતરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ફર્સ્ટ સેલરમાં કોમન પાર્કિંગ આપેલ છે તેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કિંગ પાર્કિંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કિંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેટ પાર્કિંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કિંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હક્ક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કિંગની જગ્યા સર્વિસ એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને જ રહેશે અને એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.

૪૨. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી ઇત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહીં અને તે હર હંમેશા અવિભાજિત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહીયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે

કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.

૪૩. વધુમાં સદરહુ બિલ્ડીંગવાળી યોજના "વત્સલ-૭૪" ના નામથી ઓળખાશે અને તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો બીજીતરફવાળાને કે બીજા યુનીટ હોલ્ડરને હક્ક રહેશે નહીં.
૪૪. વધુમાં સદર યોજનામાં જે દુકાનો/ઓફીસોનું વેચાણ થવાનું બાકી છે અને તેનું હાલમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ નથી તેવા દુકાન/ઓફીસોની સંપૂર્ણ માલિકી એકતરફવાળાની રહેશે અને તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હીત, હીસ્સો કે દાવો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.
૪૫. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથીજ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજીતરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલુંજ નહીં સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીંગ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઇલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.
૪૬. વધુમાં સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સ કરવા અર્થે સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટી અને/અથવા અમો એકતરફવાળા તથા અમારા એન્જનીયરો, કામદારો તેમનો સ્ટાફ સદર મિલકતમાં તથા યોજનામાં આવેલ દરેક જગ્યાએ જઈ શકે છે, રીપેરીંગ કામ કરી શકે છે, ગટર લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક લાઈન માટે ખોદકામ કરી શકે છે દીવાલોમાં પ્લાસ્ટર, રંગકામ કરી શકે છે તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ અડચણ ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.
૪૭. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સારી રીતે જાણો છો કે ઉપરા ઉપરી દુકાન/ઓફીસના બિલ્ડીંગમાં ટોયલેટ વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચુવે છે અને તે નીચે કે પડોશીની જગ્યામાં જાય છે જેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે અને પાણી હોવાથી સહેલાઈથી છટકે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે અને તે માટે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસિડનો વધારે પડતો

ઉપયોગ હોઈ શકે તેથી તેવી જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે નહીં.

૪૮. વધુમાં સદર દુકાન/ઓફીસના બારણા તથા શટર એલ્યુમીનીયમ તથા લોખંડ માંથી બનાવેલા છે જે વખત જતા બગડે તથા ચોમાસામાં કાંટ ખાય છે અને તે માટે ગમે તેટલા પ્રયત્ન કરીએ તો પણ તે સામે કશું કરી શકાતું નથી તેથી તે અંગે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કોઈ ફરીયાદ કરવાની રહેશે નહીં કે તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
૪૯. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટો મુકાવેલ છે તે લીફ્ટો અમો એકતરફવાળાઓ પોતે જાતે બનાવેલ નથી તે માટે પ્રતિષ્ઠિત કંપનીને કોન્ટ્રાક્ટ આપેલ છે અને તેવી પ્રતિષ્ઠિત કંપનીએ પોતે જાતે લીફ્ટનું મેન્યુફેક્ચરીંગ કરી કંપનીના જાણકાર ટેકનીશીયન્સ દ્વારા લીફ્ટો બિલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ જાનહાની થાય કે કોઈ દુર્ઘટના થાય તો તેની તમામ જવાબદારી તે લીફ્ટો બનાવનાર કંપનીની રહે છે જેમાં એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી નથી એટલુંજ નહીં પરંતુ લીફ્ટએ ઇલેક્ટ્રીક સાધન છે જેનો ઉપયોગ યોગ્ય રીતે સાચવીને કરવામાં આવે અને વખતો વખત તેને સર્વિસ કરવામાં આવે તો તેને લાંબાગાળા સુધી તેને કશું થાય નહીં, પરંતુ બેદરકારી રાખી તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવે તો તે વારંઘડીયે બગડી શકે છે તેથી જો લીફ્ટ બગડી જાય તો તેની ફરીયાદ જે તે મેન્યુફેક્ચરીંગ કંપનીને કરવાની રહેશે.
૫૦. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતમાં જે કોઈ ફીટીંગ્સ, ફીક્ચર્સ બ્રાન્ડેડ કંપનીની વાપરવામાં આવેલ છે તે તેવી કંપનીઓએ તેની વારંટી આપેલ છે જે વારંટી કાર્ડની નકલ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં સદર વસ્તુ બગડી જાય તો તેની ફરીયાદ સદર કંપનીઓને કરવાની રહેશે અને તેઓના પાસેથી સદર વસ્તુ રીપેર કરવાના રહેશે અને જો તેવી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ વોરંટી સમયગાળામાં રીપેર ન કરી આપે તો તેઓના સામે કાયદેસર પગલા લેવાના રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
૫૧. સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક ક્લીયર થયેથીજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે સદર ચેક કોઈપણ કારણોસર ક્લીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૫૨. સદરહું મિલકત ગુજરાત સરકારએ બહાર પાડેલ અશાંત વિસ્તારના નોટીફિકેશનમાં આવતી નથી અને આ રામોલ પોલીસ સ્ટેશનની હદમાં આવે છે, તે વિસ્તાર શાંત વિસ્તાર છે અને અશાંત વિસ્તાર નહોતા અને નથી તેથી સદરહું મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર તબદિલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજૂરી મેળવવાની જરૂર નથી.
૫૩. આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્ષ, પરચુરણ ખર્ચ, તથા વકીલ ફી ઇત્યાદી તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે. તેમજ સદરહું મિલકત અંગે મુંબઈ સ્ટેમ્પ અધિનીયમ, ૧૯૫૮ ની કલમ-૩૨ (ક) હેઠળ કે અન્ય કોઈ કલમ હેઠળ જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરવાની આવે તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે અને તેમા અમો એકતરફવાળા ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
૫૪. વધુમાં સદર મિલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટ કે ઇન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
૫૫. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાર્યદોઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલો પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.
૫૬. પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનીયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૨૪)

પરીશીષ્ટ-૧

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) અને તાલુકે વટવાના મોજે-ગામ વસાહતની સીમમાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર- ૧૧૩૯/૩૭ ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમયોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૧૧૩ (વસાહત) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૧૯૪૨ સમયોરસમીટરની જમીન ટી.પી. કપાતમાં ગયેલ જ્યારે બાકી રહેતી જમીનને ફાઇનલ પ્લોટ નંબર-૧૩૪ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૯૧૪ સમયોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "વત્સલ-૭૪" નામે ઓળખાતી યોજનાનાં ફ્લોરમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર- ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર એટલે કે આશરે સમયોરસફુટ (કારપેટ એરીયા) નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર સંપૂર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર જમીન સહીતની મિલકત...

સદર મિલકતના ખુંટચારની વિગત :

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષીણે :

પરીશીષ્ટ-૨

(પાર્ટ-૧)

સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

૧. ડેકોરેટીવ એન્ટરેન્સ ફોયર
૨. ફુલ્લી ઓટોમેટીક લીફ્ટ
૩. બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ
૪. વીઝીટર પાર્કીંગ
૫. કોમન અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક પ્રેશર પમ્પ સાથે
૬. બોરવેલ મારફતે ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા તથા ડ્રેનેજ સુવિધા
૭. ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ માંથી વીજ પુરવઠાની સુવિધા

(૨૫)

મિલકતનું સરનામું : દુકાન/ઓફીસ નંબર-....., ફ્લોર,
"વત્સલ-૭૪",
રૂદ્રાક્ષ બંગ્લોઝ પાસે, એસ. પી. રીંગ રોડ, વસ્ત્રાલ,
અમદાવાદ.

(૨૬)

મિલકતનું સરનામું : દુકાન/ઓફીસ નંબર-....., ફ્લોર,
"વત્સલ-૭૪",
રૂપ્રાક્ષ બંગ્લોઝ પાસે, એસ. પી. રીંગ રોડ, વસ્ત્રાલ,
અમદાવાદ

(૨૭)

એકતરફવાળાની સહી :

બીજીતરફવાળાની સહી :

એ રીતેના નંબર માપ તથા ખુંટયાર વચલી મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

તે બાબતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાચી સમજી વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ વાલી વારસો એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે . ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજ તારીખ માહે
....., સને ૨૦૧૮ ના રોજ કરેલ છે.

અત્રે મતુ અત્રે
શાખ

એકતરફવાળા:

સાક્ષીઓ

"વત્સલ બિલ્ડકોન", એ નામની
ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને
તરફથી તેના ભાગીદારશ્રી

.....
.....

(૨૮)

**ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ હેઠળનું
પરીશીષ્ટ**

વેચાણ આપનારા :

ફોટો ડાબા હાથનાં અંગુઠાનું નિશાન

"વત્સલ બિલ્ડકોન", એ નામની
ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને
તરફથી તેના ભાગીદારશ્રી
.....
.....

બીજીતરફવાળા :

.....