

વેચાણ દસ્તાવેજ

(૩૧/- પુરાનો)

(અંકે પુરા..)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭(ઓટવ) ના મણીનગર તાલુકાના મોજે-રાજપુર હીરપુર ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૨૮૧ તથા ૨૮૨ નાં ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૪ માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બી પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨૮-૧-૧૪+૧૫+૧૬+૧૬એ ના હિસ્સા નંબર : એ ની ૭૦૧.૩૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિકાસ મંડળ" ની માલિકીની આવેલી છે અને તેના ઉપર કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિકાસ મંડળ દ્વારા એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે જે "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧" ના નામથી ઓળખાય છે તે યોજનામાં ફ્લોર પર આવેલ દુકાન નંબર : ની આશરે ચોરસમીટર કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીનના હક્કો તથા તેને લાગુ યોજનાની કોમન ફેસિલીટીઝ કોમન એમીનીટીઝ સહિયારામાં વપરાશ તથા ઉપયોગ કરવાના હક્ક સહિતની મીલકતનો અઘાટ વેચાણનો વેચાણ દસ્તાવેજ...

લખી આપનાર નં.૧ યાને કે વેચાણ આપનાર નં. ૧ યાને કે એકતરફવાળા નં.૧ :-

"કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિકાસ મંડળ"

એ નામનું અન-રજીસ્ટર્ડ મંડળ કે જેનું સરનામું : કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧, ભૈરવનાથ ચાર રસ્તા પાસે, રાજપુર-હિરપુર, અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે.

તેના વતી અને તરફથી તેના :-

ચેરમેનશ્રી સમીર હસમુખભાઈ શાહ

પુણવયના, ધર્મે : હિન્દુ,

રહેવાસી : સેકન્ડ ફ્લોર, ફ્લેટ નંબર : ૧૧, કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧, ભૈરવનાથ ચાર રસ્તા, મણીનગર, અમદાવાદ.

સેક્રેટરીશ્રી ભરતકુમાર હિરાલાલ લોહીયા

પુણવયના, ધર્મે : હિન્દુ,

રહેવાસી : ફર્સ્ટ ફ્લોર, ફ્લેટ નંબર : ૬, કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧, ભૈરવનાથ ચાર રસ્તા, મણીનગર, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર નં.૧ યાને કે વેચાણ આપનાર નં. ૧ યાને કે એકતરફવાળા નં.૧, અમો, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા નં.૧ કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિકાસ મંડળનો તથા કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિકાસ મંડળનાં સભાસદો, શેર હોલ્ડરો, મેમ્બર્સ, ચેરમેન, સેક્રેટરી તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, કુલમુખત્યારો, એક્ઝીક્યુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખી આપનાર નં.૨ યાને કે વેચાણ લેનાર નં. ૨ યાને કે એકતરફવાળા નં.૨ :-

"વિવેન્ના ડેવલોપર્સ"

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેનાં વર્કિંગ પાર્ટનર્સ...

(૧) પ્રફુલભાઈ રસીકલાલ અખાણી

PAN : ACBPA 3734 C

પુણવયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર

રહેવાસી : ૯, મયુર સોસાયટી, હાઈવે રોડ, ડીસા-૩૮૫૫૩૫.

(૨) કુશાન યોગેશકુમાર ભટ્ટ

PAN : AKZPB 7736 P

પુણવચના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર

રહેવાસી : બ/બી, કપીલકુંજ સોસાયટી, નારણપુરા રેલ્વે કોસીંગ

નજીક, નારણપુરા, અમદાવાદ

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર નં.૨ યાને કે વેચાણ આપનાર નં. ૨ યાને કે એકતરફવાળા નં.૨, અમો, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા નં.૨ ભાગીદારી પેઢી તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, એટોર્નીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર યાને વેચાણ લેનાર યાને કે બીજીતરફવાળા :-

.....

આધાર નંબર :

PAN -

ઉં.વ.આ. :, ધંધો : વેપાર, ધર્મે : હિંદુ

રહેવાસી :ના.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખાવી લેનાર યાને કે વેચાણ લેનાર યાને કે બીજીતરફવાળા, તમો, તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર તથા વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, એટોર્નીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

-: જાત :-

- (૧) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭(ઓટવ)ના મણીનગર તાલુકાના મોજે-રાજપુર હીરપુર ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૨૯૧ તથા ૨૯૨ નાં ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૪ માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બી પૌકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨૮-૧-૧૪+૧૫+૧૬+૧૬એ ના હિસ્સા નંબર : એ ની ૭૦૧.૩૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિકાસ મંડળ" ની માલીકીની આવેલી છે અને તેના ઉપર કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિકાસ મંડળ દ્વારા એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે જે "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧" ના નામથી ઓળખાય છે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહું યોજના” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) સદરહું યોજનામાં ફ્લોર પર આવેલ દુકાન નંબર :..... ની આશરે ચોરસમીટર કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીનના હક્કો (ગુજરાત રાજ્યમાં તા.૦૧/૦૫/૨૦૧૭ થી અમલી બનેલ ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ માં જણાવેલ પ્રોવિઝન મુજબ) તથા તેને લાગુ યોજનાની કોમન બેઝીક ફેસીલીટીઝ સહિયારામાં વપરાશ તથા ઉપયોગ કરવાના હક્ક સહિતની મિલકત અમો એકતરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકીની અમારા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે. જે ફ્લેટને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહું મિલકત” અને અગર “મજકુર મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૩) સદરહું મિલકતનો પૂર્વ ઇતિહાસ :-

(૩.૧) સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮ ની જમીન સૌ પ્રથમ રતીલાલ મોતીલાલની કુલ સ્વતંત્ર માલીકપણાંની તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી અને ત્યારબાદ તેઓની પાસેથી સદર જમીન મતીલાલ મોતીલાલએ મોઢાના કરારથી રાખેલ જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૦૨૪, તારીખ : ૨૧-૦૪-૧૯૩૮ નાં રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૨) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮ ની કુલ ૫૫૯૭૦ ચોરસમીટરની જમીનની મતીલાલ મોતીલાલ તથા તેમના સીધીલીટીના વારસદારો સુલોચના તે મતીલાલની ઔરત, ચંદ્રકાન્ત મતીલાલની વચ્ચે ઘરમેળે મોઢાના કરારથી વહેંચણી કરવામાં આવેલ અને જે વહેંચણીની રૂઈએ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮ પૈકી ૨૧૭૬૬ ચોરસવારની જમીન સુલોચના તે મતીલાલની ઔરતના ભાગમાં, ૧૨૪૩૮ ચોરસવારની જમીન ચંદ્રકાન્ત મતીલાલના ભાગમાં તથા ૨૧૭૬૬ ચોરસવારની જમીન મતીલાલ મોતીલાલના ભાગમાં આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૭૬૨૬, તારીખ : ૨૪-૦૨-૧૯૫૯ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૩) સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮ ની જમીન પૈકી ૧૭૦૦૧ ચોરસવારની જમીન શીવદાસ

સોમનાથના ભાગે મળેલ હોવાથી પુ.નં. ૧૭૮/૬૦ માં હાઈકોર્ટના તારીખ : ૩૦-૧૧-૧૯૬૪ નાં રોજના હુકમથી સમાધાન મંજૂર થતાં મતીલાલ મોતીલાલના ભાગમાંથી ૭૦૦૦ ચોરસવાર, સુલોચના મતીલાલના ભાગમાંથી ૭૦૦૦ ચોરસવાર તથા ચંદ્રકાન્ત મતીલાલના ભાગમાંથી ૩૦૦૧ ચોરસવારની જમીન કમી કરવા હુકમ કરવામાં આવેલ અને જેની રૂઈએ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮ પૈકી ૧૪૭૬૬ ચોરસવારની જમીનના સુલોચના તે મતીલાલની ઔરત, ૯૪૩૭ ચોરસવારની જમીનના ચંદ્રકાન્ત મતીલાલ, ૧૪૭૬૬ ચોરસવારની જમીનના મતીલાલ મોતીલાલ તથા ૧૭૦૦૧ ચોરસમીટરની જમીનના શીવદાસ સોમનાથ કુલ સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલા. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૦૫૭૦, તારીખ : ૩૦-૦૫-૧૯૬૬ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૪) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮ પૈકીની જમીન રતીલાલ પાર્ક કો.ઓ.હા.સો.લી. માટે એકવાયર કરવા કલમ-૪ મુજબ ગુજરાત સરકારશ્રીએ તારીખ : ૦૮-૦૬-૧૯૬૫ નાં રોજ જાહેરનામું બહાર પાડેલ જેની નોંધ ગામ દફતરે બીજા હક્કમાં નોંધવામાં આવેલ તે ગુજરાત સરકારશ્રીએ તારીખ : ૨૨-૦૬-૧૯૬૬ નાં રોજ કલમ-૪ મુજબનું જાહેરનામું રદ કરેલ હોઈ તે અંગેની જરૂરી નોંધ કરવા અંગેની જરૂરી નોંધ કરવા અંગે સંપાદન અધિકારશ્રી (એલ.એ.કયુ)ના તારીખ : ૧૪-૦૭-૧૯૬૬ના રોજના હુકમના આધારે બીજા હક્કમાં નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૦૬૯૯, તારીખ : ૨૬-૦૮-૧૯૬૬ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૫) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮ ની જમીનના મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૦૧-૦૮-૧૯૬૬ નાં રોજ ભાગલા પાડવામાં આવેલ જેની રૂઈએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/અ/૧ થી ૧૨ ની ૧૭૩૭૦ ચોરસમીટર જમીન રતીલાલ મોતીલાલ ગંગેશ્વરને તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૨, ૧૩ ની ૧૦૦૨૮ ચોરસમીટર તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧, ૧૪ ની ૬૦૦ ચોરસમીટર જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ૧, ૧૫ ની ૬૦૦ ચોરસમીટરની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ૧, ૧૬એ ની ૬૦૦ ચોરસમીટરની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ૧, ૧૬ ની ૯૬૩ ચોરસમીટરની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ૧, ૧૭ ની ૪૬૧ ચોરસમીટરની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ૧, ૧૮ ની ૪૩૭ ચોરસમીટરની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ

નંબર : ૨૮/બ/૧, ૧૯ ની ૬૦૦ ચોરસમીટરની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧, ૨૦ ની ૬૪૦ ચોરસમીટરની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧, ૧ ની ૭૬૮ ચોરસમીટરની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧, ૨ ની ૬૩૧ ચોરસમીટર તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧, ૩ ની ૬૩૧ ચોરસમીટરની જમીન ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧, ૪ ની ૩૨૪૦ ચોરસમીટરની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮ પૈકી ૧૮૪૦૧ ચોરસમીટરની જમીન રોડમાં કપાત કરવામાં આવેલ અને જેની રૂઈએ મોજે-રાજપુર હિરપુર ગામની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બના સબ-પ્લોટ નંબર : ૧/૧૪ ની ૬૦૦ ચોરસવાર તથા સબ-પ્લોટ નંબર : ૧/૧૫ ની ૬૦૦ ચોરસવાર તથા સબ-પ્લોટ નંબર : ૧/૧૬ ની ૮૬૩ ચોરસવાર તથા સબ-પ્લોટ નંબર : ૧/૧૬/એ ની ૬૦૦ એમ મળી કુલ ૨૭૬૩ ચોરસવારની જમીનના કબજેદાર તરીકે મતીલાલ મોતીલાલ, સુલોચનાબેન મતીલાલ તથા ચંદ્રકાન્ત મતીલાલના નામો સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૧૨૭૬, તારીખ : ૨૦-૧૨-૧૯૬૬ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૬) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ ના સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એ ની જમીનોનું અમોલગેએશન કરી એકત્ર કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનએ તારીખ : ૦૮-૦૮-૧૯૬૭ નાં રોજ હુકમ કરેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૧૮૧૫, તારીખ : ૦૭-૦૨-૧૯૬૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૭) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદારોએ હર્ષદભાઈ મતીલાલનું નામ સહમાલિક તરીકે જરૂરી કાર્યવાહીઓ કરીને દાખલ કરાવડાવેલ જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૧૮૮૪, તારીખ : ૨૩-૦૨-૧૯૬૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૮) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનની તેના ખાતેદારો વચ્ચે અંદરો-અંદર ભાઈઓ ભાગની વહેંચણી કરવામાં આવેલ જે વહેંચણીની રૂઈએ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એની જમીન પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૧૩૮૧.૫૦ ચોરસવારની જમીન મતીલાલ મોતીલાલના ભાગમાં તથા પશ્ચિમ દિશા તરફની ૧૩૮૧.૫૦

ચોરસવારની જમીન સુલોચના મતીલાલના ભાગમાં આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૧૮૮૫, તારીખ : ૨૩-૦૨-૧૯૬૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૯) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એની જમીન પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૧૩૮૧.૫૦ ચોરસવારની જમીન તેના ખાતેદાર સુલોચના મતીલાલએ પીનાકીન કોલોની વિકાસ મંડળના પ્રયોજક શંકરલાલ મોતીલાલને તારીખ : ૨૧-૦૨-૧૯૬૮ નાં રોજ એક વર્ષના ભાડા કરારથી ભાડે આપેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૧૮૮૬, તારીખ : ૨૩-૦૨-૧૯૬૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૦) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એની જમીન પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૧૩૮૧.૫૦ ચોરસવારની જમીન તેના ખાતેદાર સુલોચના મતીલાલએ પીનાકીન કોલોની વિકાસ મંડળના પ્રયોજક-શંકરલાલ મોતીલાલને તારીખ : ૨૧-૦૨-૧૯૬૮ નાં રોજ એક વર્ષના ભાડા કરારથી ભાડે આપેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૧૮૮૬, તારીખ : ૨૩-૦૨-૧૯૬૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૧) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એની જમીન પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૧૩૮૧.૫૦ ચોરસવારની જમીન તેના ખાતેદાર મતીલાલ મોતીલાલએ પીનાકીન કોલોની વિકાસ મંડળના પ્રયોજક-શંકરલાલ મોતીલાલને તારીખ : ૨૧-૦૨-૧૯૬૮ નાં રોજ એક વર્ષના ભાડા કરારથી ભાડે આપેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૧૮૮૭, તારીખ : ૨૩-૦૨-૧૯૬૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૨) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એની જમીન પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૧૩૮૧.૫૦ ચોરસવારની જમીન તેના

ખાતેદાર મતીલાલ મોતીલાલએ પીનાકીન કોલોની વિકાસ મંડળના પ્રયોજક-શંકરલાલ મોતીલાલને તારીખ : ૦૭-૧૦-૧૯૬૮ નાં રોજ ત્રીસ વર્ષની મુદતના ભાડા પટ્ટાના હક્કથી ભાડે આપેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૩૧૪, તારીખ : ૦૮-૧૦-૧૯૬૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૩) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એની જમીન પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૧૩૮૧.૫૦ ચોરસવારની જમીન તેના ખાતેદાર મતીલાલ મોતીલાલએ પીનાકીન કોલોની વિકાસ મંડળના પ્રયોજક-શંકરલાલ મોતીલાલને તારીખ : ૦૭-૧૦-૧૯૬૮ નાં રોજ ત્રીસ વર્ષની મુદતના ભાડા પટ્ટાના હક્કથી ભાડે આપેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૩૧૫, તારીખ : ૦૮-૧૦-૧૯૬૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૪) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એની જમીન ની ૨૭૬૩ ચોરસવારની જમીન પૈકી ૬૯૦.૭૫ તેના ખાતેદાર મતીલાલ મોતીલાલએ શંકરલાલ મોતીલાલ મિસ્ત્રીને ધોરણસરના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં તારીખ : ૨૫-૦૩-૧૯૬૯ નાં રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૮૩૪, તારીખ : ૩૧-૦૮-૧૯૬૯ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણી કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૫) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એની જમીન ની ૨૭૬૩ ચોરસવારની જમીન પૈકી ૬૯૦.૭૫ તેના ખાતેદાર સુલોચના મતીલાલએ શંકરલાલ મોતીલાલ મિસ્ત્રીને ધોરણસરના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં તારીખ : ૨૫-૦૩-૧૯૬૯ નાં રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૮૩૫, તારીખ : ૩૧-૦૮-૧૯૬૯ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણી કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૬) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬

અને ૧૬/એની જમીન ની ૨૭૬૩ ચોરસવારની જમીન પૈકી ૬૯૦.૭૫ તેના ખાતેદાર મતીલાલ મોતીલાલએ શંકરલાલ મોતીલાલ મિસ્ત્રીને ધોરણસરના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં તારીખ : ૨૫-૦૩-૧૯૬૯ નાં રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૯૩૬, તારીખ : ૩૧-૦૮-૧૯૬૯ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણી કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૭) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એની જમીન ની ૨૭૬૩ ચોરસવારની જમીન પૈકી ૬૯૦.૭૫ તેના ખાતેદાર સુલોચના મતીલાલએ શંકરલાલ મોતીલાલ મિસ્ત્રીને ધોરણસરના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં તારીખ : ૨૫-૦૩-૧૯૬૯ નાં રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૯૩૭, તારીખ : ૩૧-૦૮-૧૯૬૯ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૮) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એની જમીન ની ૨૭૬૩ ચોરસવારની જમીન પૈકી ૩૯૦ ચોરસવારની જમીન તેના ખાતેદાર શંકરલાલ મોતીલાલ મિસ્ત્રીએ સ.કશ્યપકુમાર દિપકકુમારના વાલી દિપકકુમાર શંકરલાલને ધોરણસરના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં તારીખ : ૦૧-૦૪-૧૯૭૪ નાં રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૬૦૭૨, તારીખ : ૧૫-૦૮-૧૯૭૪ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૯) ત્યારબાદ રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ)ના મણિનગર તાલુકાના મોજે-રાજપુર હિરપુર ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૨૯૧ તથા ૨૯૨, ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બી પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨૮-૧-૧૪+૧૫+૧૬+૧૬એ ના હિસ્સા નંબર : એ ની ૭૦૧.૩૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ઉપર કુલ ૧૨ ફલેટોનું બાંધકામ કરવાનું કામ "સહકાર બિલ્ડર્સ" એ નામની પેઢીને સોંપવામાં આવેલ અને જે અર્થે અમો ડેક્લેરેશન કરનાર તથા "સહકાર બિલ્ડર્સ" એ નામની

પેઢીની વચ્ચે બાંધકામનો કરાર તારીખ : ૦૮-૦૪-૧૯૭૪ નાં રોજ કરવામાં આવેલ અને જેની રૂઈએ સહકાર બિલ્ડર્સએ અમારા બાંધકામ કરારમાં વર્ણવ્યા મુજબના સ્પેશીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ કરેલ.

(૩.૨૦) ત્યારબાદ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એની જમીનના અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૧૫-૦૮-૧૯૭૩ નાં રોજ હિસ્સા દુરસ્ત કરવામાં આવેલ જેની રૂઈએ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એ પૈકી એ ની ૮૪૧.૨૦ ચોરસમીટર તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એ પૈકી બી ૮૦૨.૪૦ ચોરસમીટર તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એ પૈકી સીની ૧૧૮૮.૪૦ ચોરસમીટરની જમીન શંકરલાલ મોતીલાલ મિસ્ત્રી તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બ/૧ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૬/એ પૈકી ૩૮૦ ચોરસવાર જમીન કશ્યપકુમાર દિપકકુમારના વાલી દિપકકુમાર શંકરલાલના હિસ્સે રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૬૨૬૦, તારીખ : ૨૨-૦૪-૧૯૭૫ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતાં વળગતાં અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૩.૨૧) આમ એ રીતે સદરહું સર્વે નંબર : ૨૮૧ તથા ૨૮૨ નાં ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૪ માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બી પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨૮-૧-૧૪+૧૫+૧૬+૧૬એ ના હિસ્સા નંબર : એ ની જમીન શંકરલાલ મોતીલાલ મિસ્ત્રીની માલીકીની આવેલ અને ત્યારબાદ સદર જમીનમાં "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિકાસ મંડળ" ની રચના કરવામાં આવેલ જે "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧" ના નામથી ઓળખાય છે અને તે યોજનામાં ૧૨ (બાર) ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ અને સદર યોજનામાં આવેલ ૧૨ ફ્લેટો જુદાજુદા સભ્યોને એલોટ કરવામાં આવેલ.

(૩.૨૨) ત્યારબાદ મજકુર જમીન ઉપર આવેલ "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧"ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું બાંધકામ જુનુ થઈ ગયેલ હોઈ સદર જુનુ બાંધકામ દુર કરી તેની જગ્યાએ નવું બાંધકામ કરવા એકતરફવાળા નં. ૧ ની મેનેજિંગ કમીટીની મીટીંગમાં સર્વાનુમતે ઠરાવ નંબર :પસાર કરી એકતરફવાળા નં.૨ ની ડેવલપર તરીકે નીમણુંક કરેલ.

(૩.૨૩) ત્યારબાદ એકતરફવાળા નં.૧ તથા એકતરફવાળા નં.૧ના જુના ૧૨ ફ્લેટ હોલ્ડરો તથા એકતરફવાળા નં.૨ ડેવલપર ભાગીદારી પેઢી વચ્ચે સદરહુ યોજનાની જમીન ઉપર આવેલ "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું રી-ડેવલપમેન્ટ કરી તેમાં આવેલ કુલ ૧૨ ફ્લેટોનું બાંધકામ દુર કરી તેની જગ્યાએ એક બિલ્ડીંગમાં કુલ ૧૨ ફ્લેટો તથા ૧૦ દુકાનોનું બાંધકામ કરવા અંગે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કરવામાં આવેલ જે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ મે.સબરજીસ્ટ્રારશ્રી અમદાવાદ -૭(ઓઢવ)ની કચેરીમાં અનક્રમ નં. ૩૨૩૯ થી તારીખ ૧૧.૦૬.૨૦૨૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

(૩.૨૪) ત્યારબાદ એકતરફવાળા નં.૨ નાએ મજકુર જમીન ઉપર આવેલ "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું રી-ડેવલપમેન્ટ કરી તેમાં આવેલ કુલ ૧૨ ફ્લેટોનું બાંધકામ દુર કરી તેના ઉપર નવું બાંધકામ કરવાના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજુ કરેલ અને સદર જમીન ઉપર નીચે દર્શાવ્યા મુજબ કુલ ૧૨ ફ્લેટો તથા ૧૦ દુકાનો એમ મળી કુલ ૨૨ યુનીટનું બાંધકામ કરવાના પ્લાનો ડેપ્યુટી મ્યુનીસીપલ કમીશ્નર, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદના દ્વારા તારીખ : ૦૧.૦૨.૨૦૨૧ નારોજના રજાચિઢી નંબર- 04480/171220/A4401/R0/M1 થી રજાચિઢીમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન પાસ કરવામાં આવેલ.

(૩.૨૫) આમ એ રીતે એકતરફવાળા નંબર-૧ મંડળ જમીન માલિક છે અને એકતરફવાળા નંબર-૨ ભાગીદારી પેઢી જમીનનો ડેવલપમેન્ટ રાઈટ ધરાવે છે જે આધારે ડેવલપર દ્વારા પોતાના ખર્ચે સોસાયટી વતી સદરહુ યોજનાની જમીનમાં જરૂરી આંતરીક કોમન રોડ-રસ્તાઓ, કોમન પ્લોટો વિગેરે મુકી જુદા જુદા ફ્લેટોનું બાંધકામ કરતા કુલ ૨૨ યુનીટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ તમામ યુનીટોની માલીકી વેચાણ આપનારાઓની આવેલી હતી અને તે પૈકી નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતવાર જણાવેલ મીલકત તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૪) યોજના અંગે મેળવેલ પરવાનગીઓની વિગત :-

(૪.૧) બીનખેતીની પરવાનગી :-

સદરહુ યોજનાની જમીન અંગે રાજપુર હીરપુરના રેવન્યુ તલાટી દ્વારા ગામ નમુના નંબર - ૨ તારીખ ૨૯.૦૬.૨૦૨૦ ના રોજ ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ જે મુજબ સદરહુ યોજનાની જમીનને તારીખ ૦૨.૦૧.૧૯૬૭ ના રોજ હુકમ નં.

એસએનડી.એસ.આર ૨૦૦૨ થી વાણીજ્ય તથા રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(૪.૨) બાંધકામની પરવાનગી :-

ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાએ તારીખ : ૦૧.૦૨.૨૦૨૧ નારોજના રજાચિઠ્ઠી નંબર- **04480/171220/A4401/R0/M1** થી સદરહું યોજનાની જમીનમાં રહેણાંક હેતુના ફ્લેટોનું તથા વાણીજ્ય હેતુની દુકાનોનું બાંધકામ કરવાની વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે તથા તે અંગેના પ્લાન પાસ કરેલ છે.

(૪.૩) લીફ્ટની પરવાનગી :-

સદરહું યોજના બહુમાળીય હોવાથી તેમાં કુલ ૨ (બે) લીફ્ટની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે, અને આમ ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર ધ્વારા સદરહું યોજનામાં આવેલ લીફ્ટ ખુબ જ સારી કંપનીની તથા સરકારશ્રી ધ્વારા નક્કી થયેલ નિયમો મુજબની મુકવામાં આવશે. પરંતુ, લીફ્ટ કે જે એક યંત્ર છે અને તેમાં ખામી સર્જવાની શક્યતાઓ રહેલી છે. આવી ખામી લીફ્ટનો દુરઉપયોગ, ખોટો વપરાશ, પ્રોપર મેન્ટેઈન ન થવું, ઓવરલોડ ઉપયોગ આવા કોઈપણ કારણસર થઈ શકે તેમ છે. તેમજ તેનાં લીધે અકસ્માત થવાની પણ સંભાવના રહેલી છે. વળી, લીફ્ટનો જો નાના બાળકો ઉપયોગ કરે કે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરતાં ન આવડતો હોય તેવી વ્યક્તિ તેનો ઉપયોગ કરે તો પણ અકસ્માત થવાની શક્યતાઓ રહેતી હોય છે અને જેથી આવા કોઈપણ કારણસર બી.યુ.પરમીશન આવ્યા પછી બંને લીફ્ટો કે તેનાં કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી સર્જાય કે અકસ્માત ઈત્યાદી થાય તો તે અંગે કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેતી નથી.

(૪.૪) ફાયર સેફ્ટી :-

સદરહું યોજનાની ફાયર સેફ્ટી અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટેની અરજી અમો કન્સર્ન ઓથોરીટીમાં કરીશું અને બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવે તે પહેલાં આવી પરવાનગી મેળવી આપીશું.

(૪.૫) એરપોર્ટ એન.ઓ.સી. :-

સદરહું યોજના અનુસંધાને એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા દ્વારા તારીખ ૦૯.૦૯.૨૦૨૦નાં રોજ એન.ઓ.સી. આઈડી AHMD/WEST/B/090820/

479851 થી હાઈટ ક્લીયરન્સ અનુસંધાને એન.ઓ.સી. આપવામાં આવેલ.

(૪.૬) બાંધકામ વાપરવાની પરવાનગી :-

ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાએ તારીખ : નારોજના રજાચિઠ્ઠી નંબર-..... થી સદરહુ યોજનાની જમીનમાં ઉપરોક્ત મેળવેલ મંજૂરીઓ આધારે પાસ કરાવેલ પ્લાન મુજબ આંતરીક રોડ-રસ્તાઓ મુકી જુદા જુદા રહેણાંકીય ફ્લેટો તથા વાણીજ્ય દુકાનોનું બાંધકામ વાપરવાની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાએ તારીખ : નારોજ હુકમ નંબર : થી આપેલ બી.યુ.પરમીશનથી આપેલ છે.

(૫) સદરહુ યોજનામાં ઉપયોગમાં લેવાયેલ તમામ યાંત્રીક સાધનો એટલે કે મશીનરી જેવી કે, બોર, મોટર જેવાં સાધનો તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનાં કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી વેચાણ આપનાર દ્વારા સારામાં સારી બનાવટ (બ્રાન્ડ) નાં છે અને તે તમામ કે તે પૈકી કોઈપણ સાધન, યંત્ર ઈત્યાદી તે વેચાણ આપનારે જાતે બનાવેલ નથી. પરંતુ, હાલમાં બજારમાં મળતી સારી બ્રાન્ડો પૈકીની છે અને તે વેચાણ આપનાર દ્વારા ફક્ત ખરીદવામાં આવી છે. જેથી આવા કોઈપણ યંત્ર જેવાં કે બોર, મોટર જેવા સાધનો તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનાં કેબલ્સ, તથા અન્ય કેબલ્સ તથા ફીટીંગ્સ ઈત્યાદીને થતું નુકશાન કે તેનાં લીધે થતો અકસ્માત તે વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી. તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનાર કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી વેચાણ આપનારની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં. જે અંગે વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૬) આમ, ઉપરોક્ત વિગતે સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીન તથા તેના ઉપર મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ બાંધકામવાળી સમગ્ર મીલકતનાં માલીક ફક્ત વેચાણ આપનાર બનેલા છે, અને તેનો પ્રત્યક્ષ માલીકી, કબજો, ભોગવટો પણ વેચાણ આપનાર પાસે હતો અને છે.

(૭) આથી વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારની યોજનાની સ્થળ ઉપર મુલાકાત લીધેલ અને તે મુજબ તેઓએ નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા દર્શાવી તે અંગેનો

પ્રસ્તાવ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર સમક્ષ મુકેલો અને સદરહુ વેચાણ લેનારનો પ્રસ્તાવ વેચાણ આપનારે સ્વીકારી માન્ય રાખેલ અને નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ.

- (૮) વધુમાં સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા ફ્લેટોની સ્કીમ મુકવામાં આવેલ તે યોજનાની મિલકતનો સંપૂર્ણ કંન્ટ્રોલ એકતરફવાળાનો છે અને રહેશે.
- (૯) સદરહુ મીલકતને લગતાં તથા મજકુર યોજનાને લગતાં તમામ ટાઈટલ ડીડસ, તથા દસ્તાવેજ પુરાવાઓ, જેવાં કે,
- (એ) યોજનાની જમીનનાં ૧૯૫૧-૫૨ થી પાણીપત્રકની નકલો
- (બી) યોજનાની જમીનનાં ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ નાં ઉતારા સીટી સર્વેના પ્રોપર્ટી કાર્ડ
- (સી) યોજનાની જમીન અંગે ૧૯૫૧-૫૨ થી આજસુધીનાં ફેરફાર થયેલ તમામ ગામ નમુના નં. ૬ ની હકકપત્રકની નકલો
- (ડી) યોજનાની જમીન અંગે વખતો-વખત થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલો
- (ઈ) યોજનાની જમીન અંગે વેચાણ આપનારની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ
- (એફ) બાંધકામ કરવા અંગેની રજાચિઠ્ઠી
- (જી) બાંધકામ અંગેનો નકશો ઈત્યાદી

જેવા જરૂરી તમામ દસ્તાવેજ પુરાવા અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તે ચકાસવા માટેનો પુરતો સમય પણ આપવામાં આવેલ, અને તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનારે તથા વેચાણ લેનારનાં એડવોકેટશ્રીએ પુરતી ચકાસણી કરાવી અમો વેચાણ આપનારનાં સદર યોજનાનાં તમામ ટાઈટલ કલીયર, ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ અને સેબેબલ હોવા બાબતની ખાતરી અને અભ્યાસ કરાવી લીધેલ, અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ.

- (૧૦) વધુમાં, વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની જમીન ખરીદ કરતાં પહેલાં પોતાનાં એડવોકેટશ્રી મૌલિક એસ. શેઠ, એડવોકેટસ દ્વારા ખાતરી કરાવેલ, અને તેઓએ સદરહુ જમીન અંગેનું પોતાનું ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ અને રીપોર્ટ ઈસ્યુ કરેલ છે અને તેની નકલ પણ વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આપેલ છે. જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે. આમ, સદરહુ મીલકતનાં ટાઈટલ સંબંધિત કોઈ તકરાર રહેતી નથી અને જેથી જે તમામ ટાઈટલ ડીડસ, દસ્તાવેજ પુરાવા ઈત્યાદી ગુજરાત રાજ્યમાં હાલમાં પ્રવર્તમાન

ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ કાયદા” અથવા “મજકુર કાયદા” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) તે અનુસંધાને ગુજરાત રાજ્ય ધ્વારા બનાવેલ રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન (નીતિ-નિયમો) અનંસુધાને તથા પ્રવર્તમાન અન્ય કાયદા અનુસંધાને વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

(૧૧) વધુમાં વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તથા કોમન રોડ, કોમન ફેસિલીટીઝનો વરાડે પડતો વપરાશી હક્ક વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આ દસ્તાવેજથી સોંપવામાં આવેલ છે અને સબબ હવેથી વેચાણ લેનાર અગર તેમના વંશ, વાલી, વારસો સદરહુ મિલકત માલીકી હક્કથી ભોગો, ભોગવો, વાપરો યા કોઈને દાન, વેચાણ અગર બક્ષીસ આપો તેમાં અમો વેચાણ આપનારનો કોઈપણ જાતનો હક્ક દાવો રહેતો નથી પરંતુ સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહીતને ભાડે આપતા પહેલા અમો એકતરફવાળાને અગર યોજનાનાં વહીવટ, મેઈન્ટેનન્સ અંગે બનેલ/ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાને તમો લખાવી લેનારે લેખીતમાં જાણ કરવાની રહેશે.

(૧૨) વધુમાં તમો લખાવી લેનારએ સદરહુ "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧" નામની યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ કરવા માટે ભવિષ્યમાં રહેણાંકીય તથા વાણીજ્ય હેતુના યુનીટો માટે અલગ અલગ કોઈપણ સોસાયટી /સર્વીસ સોસાયટી/મંડળ/એસોસીએશન/એ.ઓ.પી. ઇત્યાદી જેવું વહીવટીય માળખા (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વહીવટીય માળખાં" તરીકે સંબોધેલ છે.) ની રચના કરવાની રહેશે અને તેને લખી આપનાર જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. લખી આપનાર દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને તમો લખાવી લેનારએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭(સાત) દિવસની અંદર લખી આપનારને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી લખી આપનાર સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકો, મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે લખાવી લેનારએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી. એટલેકે તેવા સમયે તમારે કોઈપણ જાતનાં વિરોધ વગર જે તે "વહીવટીય માળખાં" ના સભાસદ થવાનું ફરજિયાત રહેશે અને આવું સભાસદપણું મેળવવા માટે જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તે તમારે યોજનાનાં અન્ય સભ્યો સાથે વરાડે પડતો ભોગવવાનો

રહેશે અને જે તે વહીવટીય માળખાનાં તમામ નિતી નિયમો, ઠરાવો ઈત્યાદી તમોને લાગુ પડશે અને જેનું પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતે સદરહુ મિલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તે પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતે સદરહુ મિલકત તમોએ વેચાણ રાખેલ છે. આમ સદરહુ યોજના અંગે બનાવેલ/ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ સ્વરૂપનું વહીવટીય માળખું બનાવવામાં આવે તેને હવે પછી સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વહીવટી માળખું" એ રીતે ઓળખવામાં આવેલ છે.

- (૧૬) વધુમાં રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી એક્ટની કલમ ૧૩ મુજબ વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે બાનાખતનો કરાર કરવો જરૂરી છે. પરંતુ, વેચાણ લેનારની વિનંતીને માન આપી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર સાથે અગાઉ થયેલ લેખીત/મૌખિક કરાર અનુસંધાને સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જે બંને પક્ષકારો કબુલ, મંજૂર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની નથી.

અથવા

- (૧૬) વધુમાં રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી એક્ટની કલમ ૧૩ મુજબ વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે બાનાખતનો કરાર કરવો જરૂરી છે. જે મુજબ વેચાણ આપનારએ વેચાણ લેનારને તારીખ : નારોજ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ)ના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : થી બાનાખતનો કરાર રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે અને તે બાનાખત આધારે વેચાણ આપનારએ આજરોજ સદરહુ મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે જેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી પણ બાનાખતના કરારમાં લખેલ તમામ શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાનું રહેશે અને બાનાખતની શરતો અનુસરવાની રહેશે. જે બંને પક્ષકારોને કબુલ, મંજૂર છે અને રહેશે.

- (૧૭) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણથી લેવા એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ થતા યુનીટની વેચાણ કિંમત કુલે રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરાની ચુકવવાની તથા અન્ય ખર્ચ ચુકવવાની અને અન્ય વર્તન કરવાની સ્પષ્ટ સમજૂતીથી અમો તમોને સદરહુ મિલકત આ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ, જે કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને જુદા-જુદા ચેક/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટથી નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

॥ **અવેજ પહોંચ્યાની વિગત જે** ॥

૩૧.-૦૦ અંકે રૂપીયા પુરા
બેંક,.....શાખાનાં તારીખ : નારોજનો ચેક
નંબર થી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો
એકતરફવાળાને આપેલ છે. જે અમો એકતરફવાળાને મળી ગયેલ
છે.
૩૧.-૦૦ અંકે રૂપીયા પુરા
બેંક,.....શાખાનાં તારીખ : નારોજનો ચેક
નંબર થી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો
એકતરફવાળાને આપેલ છે. જે અમો એકતરફવાળાને મળી ગયેલ
છે.
- ૩૧.....-૦૦ અંકે રૂપીયા પુરા તમો બીજીતરફવાળા અમો
એકતરફવાળા વતી સીધેસીધા ઈન્કમટેક્સ ડીપાર્ટમેન્ટમાં
ટી.ડી.એસ. પેટે ભરનાર છો. જે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ
અવેજ પેટે મજરે ગણેલ છે.

૩૧./- અંકે રૂપીયા પુરા

એ રીતે વેચાણની કુલ કિંમત **૩૧...../- અંકે રૂપીયા**
..... પુરા તમો વેચાણ લેનારએ અમો વેચાણ આપનારના કહ્યા મુજબ ઉપરોક્ત
વિગતે ચુકવ્યા છે અને તે અમો વેચાણ આપનારને પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો વેચાણ આપનાર
કબુલ કરીએ છીએ કે સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત પૂરેપૂરી રકમ મળી ગયેલ છે અને તમો વેચાણ
લેનારને વેચાણ કિંમતની ચૂકવણીની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને વેચાણ લેનાર આથી
જાહેર કરીએ છીએ કે....**વેચાણ લેનારએ બોનાફાઈડ ઈન્ડિયન સીટીઝન એટલે કે ચોખ્ખા ભારતીય**
નાગરીક છે અને વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચૂકવેલ અવેજ તે વેચાણ લેનારની કાયદેસરની
આવકનાં સ્રોતમાંથી આવેલ છે અને ઉપરોક્ત ચુકવેલ રકમ એ કોઈપણ ગેરકાયદેસર રીતે કે કોઈપણ
કાયદા હેઠળ ગેરકાયદેસર હોય તેવા ધંધામાંથી મેળવેલ આવક નથી તે અંગની સંપૂર્ણ બાંહેધરી વેચાણ
લેનાર વેચાણ આપનારને આપે છે.

વધુમાં સદરહુ યોજના અંગેનું બાંધકામ વાપરવાનું પ્રમાણપત્ર આવી ગયેલ છે અને યોજનાનું બાંધકામ મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ પૂર્ણ થઈ ગયેલ હોઈ ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ મુજબ વેચાણ લેનારે પોતાની સ્વૈચ્છાએ કોઈપણ પ્રકારનાં દબાણ વગર ઉપરોક્ત જણાવેલ અવેજ યોજનાની તથા પોતે વેચાણ રાખેલ યુનીટની સંપૂર્ણ ચકાસણી કરી-કરાવી લઈ સંતોષ થયેલ હોઈ યુનીટની વેચાણ કિંમત સંપૂર્ણપણે ચુકવી આપેલ છે, અને તે સામે કોઈપણ પ્રકારનું ડીસ્કાઉન્ટ કે વહેલાં પેમેન્ટ સામે કોઈપણ પ્રકારનો ફાયદો લેવા ઈચ્છતા ન હોઈ તેમજ તેવાં તમામ હકકો જતાં કરેલ હોઈ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાની વિનંતી વેચાણ આપનારને કરતાં વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

રીમાર્ક્સ : તમો વેચાણ લેનારએ અમો વેચાણ આપનારને જે ઉપરોક્ત ચેકો / ડી.ડી. આપેલ છે તે પૈકી કોઈપણ ચેક / ડી.ડી. બાઉન્સ જાય અગર એનકેશ થાય નહીં તો તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપો આપ ૨૬ બાતલ થયેલ ગણાશે અને ચુકવાયેલ રકમ ફોરફીટ થયેલ ગણવાની છે અને સદરહુ મિલકતનો નવેસરથી અલગ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનાર અન્ય કોઈને કરી આપવા આથી હક્કદાર થશે જે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ રાખે છે.

(૧૮) એકતરફવાળાએ જણાવેલ છે તથા બીજી તરફવાળાએ કબુલ રાખેલ છે કે :-

(એ) સદરહુ "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧" નામની યોજનાના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા પાણીની અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, પંપ તથા ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક, સુખાધીકાર તથા અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હક્કો તથા બાંધકામનાં કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલ્લર્સ, બીલ્ડીંગના પાયાનું બાંધકામ તથા બિલ્ડીંગમાંની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક અમો વેચાણ આપનારએ તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા છે, કોમન મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપવામાં આવેલો નથી. પરંતુ તેનો યોજનાના અન્ય સભ્યો સાથેનો વપરાશી હક્ક આપેલ છે.

(બી) સદરહુ "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧" નામની યોજનાની બિલ્ડીંગ અંગે કોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષીક કે અન્ય મુદતી કે લાંબી મુદતનું અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન

લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલકતનાં વાર્ષિક મેઈનટેનન્સ વીગેરે કાયમી સ્વરૂપનાં ખર્ચ વિગેરે માટે જે ખર્ચ / ફાળો નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે યોજનાનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળીને વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો કોમન સુવીધા વાપરવાનો હક્ક વેચાણ રાખનાર ગુમાવશે.

(સી) હવેથી સદરહુ મિલકત વેચાણથી રાખનારા તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદી યોજનાનાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં નિતી-નિયમો અગર યોજના અંગે જે કોઈપણ વહીવટીય માળખું બને તેનાં વખતો વખતના તમામ નિતી-નિયમો તથા ઠરાવોને આધીન તથા તમામ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધીન ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધી ફક્ત અને માત્ર રહેણાંકનાં હેતુસર ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ વીગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપે તે માટે હક્કદાર છે.

(ડી) સદરહુ યોજનાના યુનીટના સભ્યો રહેવા આવશે ત્યારે તેમજ તે પછી યોજનાના સભ્યોએ ભેગા મળીને સર્વિસ સોસાયટી અગર વહીવટી મંડળ અગર એસોશીએશન (કે જે સમગ્ર યોજના માટે હોય તે રીતે) બનાવી અને સદરહુ યોજનાની કોમન ફેસિલીટીઝનું મેઈનટેનન્સ કરવાનું રહેશે તથા સદરહુ યોજનાની કોમન લાઈટ કનેક્શન અંગે જીઈબી કે લાગુ ઓથોરીટીમાં જે કોઈ રકમ કોમન વીજળી વપરાશ સાડ ભરી હોય કે ભરવી પડે તો તે પણ વેચાણ લેનારએ ચુકવવાની રહેશે તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવા કરાવવાની નથી. તેમજ યોજના અંગે એટલે કે સદરહુ મિલકત સિવાય પોતાનાં બ્લોક કે યોજના અંગે પણ આવી જે કોઈ રકમ ભરી હોય તો તે પૈકી વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનારે ભરવાનાં છે.

(ઈ) બીજીતરફવાળાને સદરહુ શોપનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળ્યેથી તે શોપ અંગેનાં કરવેરાઓ, લાઈટ બીલના, મેઈનટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, કોમન લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંકો, ઇલેક્ટ્રીક પંપો, સીસીટીવી કેમેરા, ક્લબ હાઉસ, સીક્યુરીટી, સ્વીપર, માળી કે જેનો ઉપયોગ કોમન રીતે કરવાનો છે તે અંગેની કરેલ અન્ય વ્યવસ્થાનાં મેઈનટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની તમામ જાણકારી બીજી તરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને તથા મેળવીને

તે ચુકવવાની છે. તે માટે પત્રવ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા સદરહુ યોજનાનાં વહીવટ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સાર-સંભાળ અંગે વખતો વખત જે કોઈપણ માળખું હોય તેનાં હોદ્દેદારો બંધાયેલા નથી તેમજ લેટ પેમેન્ટ અંગેનાં પરીણામો જે નક્કી થાય તે બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાના રહેશે.

(એફ) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કાંઈપણ લખ્યું હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાને પરીશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તથા સદરહુ તેને લાગુ યોજનાની જમીનમાંનાં વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હક્કો સિવાય સદરહુ યોજનાની અન્ય યુનીટો કે યોજનામાં કે બાકી રહેતી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે હિત ઉત્પન્ન થયેલા નથી અને થશે નહીં અને તેમ થયાનું ગણાશે નહીં.

(જી) બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરતો મુજબ વેચાણ લેનાર નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની ચુકવણી કરી આપે તો વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો થતો હોઈ વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. વધુમાં, બીજીતરફવાળાને આ દસ્તાવેજનાં પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવે છે તે જ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક બી.યુ. પરવાનગી આવ્યેથી આપોઆપ પ્રાપ્ત થશે અને ત્યારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપી હોવાનું ગણાશે. પરંતુ બીજી તરફવાળાને આ યોજનાની સુવિધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા યોજનાની પાણીની ટાંકીઓ, ગટર અને ઈલેક્ટ્રીક લાઈનો, રસ્તા તથા કોમન જગ્યા વીગેરેમાં યોજનાનાં અન્ય સહમાલીકો સાથે સામુહિક હક્ક સિવાય કોઈ આગવો માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં. બીજીતરફવાળા બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કે અન્ય ફલેટોનાં નીકાલ સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી / કરાવી શકશે નહીં તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહીં મેળવે તેની તેઓ એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(એચ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત પુરતો તમો વેચાણ લેનારનો સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક આવેલો ગણાશે અને સદરહુ યોજનામાં તમારા હક્કો ફક્ત તમોએ વેચાણ રાખેલ મીલકત પુરતા સિમિત રહેશે.

(આઈ) વેચાણ લેનારએ કબજો મળ્યા પછીનાં સમયનાં તેમનાં મિલકતનાં તમામ પ્રકારના વેરાઓ ભવિષ્યમાં ચુકવવાનાં છે. સદરહુ મિલકત તથા તેને લાગુ વણવહેંચાયેલ જમીનનાં ભાગનાં

વેરાઓ, મહેસુલ તથા એજ્યુકેશન સેસ, પાણી વેરો વીગેરે જેવા બીલ્ડીંગનાં કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલકત ધરાવનારની જોઈન્ટ અને સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમનાં રસ્તામાં તથા માર્જન વિગેરેમાં પ્રકાશ સાડુ રાખવામાં આવેલ કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને યુનીટમાં પાણી (બોરમાંથી કે અન્ય રીતે) મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીમાંથી ફ્લેટો સુધી પાણી લઈ જવા સાડુ જે કોઈ ઇલેક્ટ્રીક મોટર તથા ઇલેક્ટ્રીક પંપ ઇત્યાદીનાં બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર / પંપનાં નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ, તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ, સફાઈનો ખર્ચ માળી, સુપરવાઈઝર ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અહીં લખેલ ના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાએલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ, તેની ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે અને આવા ખર્ચા સાડુ એકતરફવાળાને ત્યાં આવી નક્કી થયેલી મેઈન્ટેનન્સની રકમ જમા કરાવેલ છે/અગર કરાવવાના છે અને આવી રકમની ચુકવણી કરવાની બાકી હોય અને તે અંગેની નોટીસ તમોને મળે તે તારીખથી દિવસ-૧૫ (પંદર) માં આ સ્વરૂપનાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવા માટે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને અગર યોજનાનાં વહીવટીય માળખાને જમા કરાવશે. વધુમાં, સમગ્ર સ્કીમ બંધાઈ જતાં સ્કીમ અંગે આવી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અંગે જમા કરવામાં આવેલ રકમ પૈકી ખર્ચ કર્યા બાદ વધી હોય તે વહીવટીય માળખાને જમા કરાવશે અને ત્યારબાદ તે રકમનો આવી સામાન્ય સુવીધાની જાળવણી સાડુ જરૂરી વહીવટ વહીવટીય માળખું કરશે. જરૂર પડ્યે બીજી વધુ રકમ આપવા વેચાણ લેનાર બંધાએલા છે. જો વેચાણ લેનાર આવી રકમ ચુકવશે નહીં, તો કોમન સુવીધા વાપરવાનો હક્ક વેચાણ લેનાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતું વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછું પડે તો એકતરફવાળા અગર વહીવટીય માળખું કે તેના પ્રતિનિધીઓ મુળ ફંડ (કોપર્સ) પણ બધા ફ્લેટો વેચાઈ ગયા પછીથી વાપરી શકશે. આવું મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળાએ કરવાનું નથી પરંતુ સદરહુ યોજનાના જુદા જુદા યુનીટોનાં વેચાણથી રાખનારા માલીકો સહિયારી રીતે બહુમતીથી નક્કી કરે તે પ્રકારે કરવાનું છે.

- (જે) વધુમાં જ્યાં સુધી વેચાણ લેનાર દ્વારા આ શોપનાં વેચાણ, કોમન ખર્ચ એટલે કે ઉપર પેરા-આઈ માં જણાવવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની ડીપોઝીટ તથા મેઈન્ટેનન્સની તમામ રકમ ચુકવણી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી નહીં ચુકવાયેલી રકમ પુરતો વેચાણ આપનારનો અગર જે તે વહીવટીય માળખાનો સદરહુ શોપ વાળી મિલકત ઉપર પ્રથમ લીયન અને પ્રથમ ચાર્જ (બોજો) રહેશે તથા શોપ માંથી બાકીની રકમ વસુલ કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક વેચાણ આપનારનો રહેશે અને તેવી તમામ રકમ ચુકવાયેલી તેવું વેચાણ આપનારનું અગર જે તે વહીવટીય માળખાનું પ્રથમ લીયન અને ચાર્જ આપોઆપ નષ્ટ થયું હોવાનું ગણાશે.

- (કે) બીજી તરફવાળાને જ્યારથી પણ શોપવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય તેવી સ્થિતિમાં તે શોપ રહે તે રીતે કરશે. વેચાણ લેનારનાં કૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર વેચાણ લેનાર એટલે કે બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને એક તરફવાળાની કે વહીવટીય માળખાંની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. જો અન્ય કોઈ ત્રાહિત પક્ષકારને બીજી તરફવાળાનાં કૃત્યો, સકૃત્યો અને અપકૃત્યોને લીધે નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની રહેશે.
- (એલ) બીજીતરફવાળા તેમના શોપવાળી મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક, ગેરકાયદેસર, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવો કોઈપણ પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે ધ્રુજારી ઉત્પન્ન કરે તેવી વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે યોજનાને કે યોજનાના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય એવી કોઈપણ પ્રવૃત્તિ કરશે નહીં કે કોઈપણ કાયદા હેઠળ પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુ ઈત્યાદી સદર મીલકતમાં લાવશે નહિં.
- (એમ) બીજી તરફવાળા તેમજ તેમના શોપના ઓક્યુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ બીજી તરફવાળાએ તેનો ઉપયોગ કોઈપણ અસામાજિક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી કે કરાવવાનો નથી. તેમજ બીજીતરફવાળાને જે હેતુ માટે શોપ આપવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિં યાને કે બીજીતરફવાળા ધાર્મિક, ઔદ્યોગિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહિં. તેમજ બીજીતરફવાળા સદરહુ શોપના બહારના દેખાવનો કોઈપણ ભાગ તોડાવશે નહિં કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહિં. ઉપરાંતમાં બિલ્ડીંગની માર્જનની જમીનમાં કે પાર્કીંગમાં, કોરીડોરમાં, ફોયરમાં કે એપ્રોચમાં કે યોજનાના કોઈપણ ખુલ્લા ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનું દબાણ કરવાનું નથી.
- (એન) બીજી તરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપ્યા પછી પણ જો સ્થાનિક સંસ્થાના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારૂ કારણોસર તેમની મીલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કર્યો હોય અને તેવા કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ અગર ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ કરવાનો છે. તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી થશે નહીં.

- (ઓ) સદરહું મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુમાં કે અન્ય મીલકતની આગળ, ઉપર કે આજુબાજુમાં કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી થાય તેવી કોઈ ચીજ વસ્તુઓ બીજી તરફવાળાએ નાંખવાની કે ફેંકવાની નથી. તેમજ કોઈને કોઈપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ, એનોયન્સ, હેરાનગતી કે કોઈને અડચણ થાય તેવું વાહન પાર્ક કરવા સહિતનું કોઈપણ વર્તન કરવા-કરાવવાનું નથી કે તેવી રીતે વર્તવાનું નથી.
- (પી) વધુમાં કોમર્શીયલ યુનીટ માટે સદરહું યોજનામાં અગલથી લિફ્ટ મુકવામાં આવેલ છે જે ફક્ત બેઝમેન્ટ ૧ સુધી જ જાય છે આથી કોમર્શીયલ યુનીટના સભ્યોએ જવા-આવવા માટે ફક્ત તે જ લિફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને બાકીની રહેણાંકીય યુનીટ માટે મુકવામાં આવેલ લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો નથી. વધુમાં સદરહું યોજના વાણીજ્ય તથા રહેણાંકીયની ભેગી યોજના આવેલ છે જેથી રહેણાંકીય યોજનાના રહીશોને ભવિષ્યમાં પ્રાયવસી સચવાય તેમજ કોઈ અનીચ્છનીય બનાવ ન બને તેવા હેતુથી તેમજ યોજનામાં આવેલ વાણીજ્ય વીસ્તારનો ઉપયોગ વાણીજ્યનો રહે અને રહેણાંકીય વીસ્તારનો ઉપયોગ રહેણાંકીયનો રહે તેવા સ્પષ્ટ હેતુ સહીત અને તેવા હેતુની ચર્ચા આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને કરેલ છે અને તે અનુસંધાને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ છે કે., વાણીજ્ય હેતુના યુનીટ હોલ્ડરોએ રહેણાંકીય યોજનાની કોઈપણ ફેસીલીટીઝનો જેવી કે સ્વીમીંગ પુલ, ગાર્ડન, ટોઇલેટ, વેઇટીંગ લોન્જ, જીમ, લાઇબ્રેરી, ઈનડોર, સ્પોર્ટ્સ રૂમ, મલ્ટી પર્પઝ હોલ ઇત્યાદીનો ઉપયોગ કરવાનો નથી અને ફક્ત કોમન બેઝીક ફેસીલીટીઝ જેવી કે ડ્રેનેજ, વોટર કનેક્શન, કોમન ઇલેક્ટ્રીક લાઇટીંગનો જ ઉપયોગ સહીયારી રીતે એકબીજાને એટલે કે અન્યોનયને એટલે કે યોજનાના અન્ય સભ્યોને સાથે રાખી સહકાર પુર્વક કરવાનો છે અને આ યોજના અંગે બનનાર ભવિષ્યની સર્વીસ સોસાયટી વખતોવખત જે નીર્ણય કરે તેનું પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.
- (ક્યુ) એકતરફવાળા અગર યોજનાનાં વહીવટીય માળખા દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું અગર યોજનાનાં નીતિ-નિયમોનું બીજી તરફવાળા પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી તે કારણસર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ તેવા વિલંબથી એક તરફવાળાના હક્કોને કોઈપણ પ્રકારની હાની કે અસર થશે નહીં.
- (આર) બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળાએ કે યોજનાનાં વહીવટીય માળખાએ કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ, પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તે

બીજીતરફવાળા ઉપર પુરતી બજવણીરૂપે ગણવામાં આવશે તેનાથી એકતરફવાળાની તેની બજવણીની જવાબદારીનો અંત આવશે.

(એસ) વધુમાં એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર દ્વારા બનાવવામાં આવેલ સદર "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧" નામની યોજનાનાં ફ્લેટોમાં આવનાર/બનનાર સભ્યોને બીનઅવેજી રીતે જે પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે પાર્કિંગ બિલ્ડિંગમાં આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ કરવાના છે., વધુમાં બીજીતરફવાળાને ફાળવવામાં આવેલ વાહન પાર્કિંગની તે જગ્યા સિવાયની અન્ય જગ્યામાં બીજીતરફવાળા પોતાનું મોટર, વાહન, સાયકલ વિગેરે પાર્ક કરી શકશે નહીં. વધુમાં આવી પાર્કિંગની જગ્યાઓનો પાર્કિંગ સિવાય અન્ય કોઈ ઉપયોગ કરી શકશે નહીં અને આવી વ્યવસ્થા ફક્ત ટ્રાફિક ન્યુસન્સ ન થાય તે હેતુ સારૂ કરવામાં આવેલ છે અને તેમ છતાં ભવિષ્યમાં યોજનાના તમામ સભ્યો ભેગા મળી આવી વ્યવસ્થામાં સુધારા વધારા કરી શકશે પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં પાર્કિંગ સ્પેસનો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેમજ દરેક યુનિટ ધારકે પોતાનાં યુનિટનાં વીઝીટર્સને તેમનાં વાહનોનું પાર્કિંગ યોજનાની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપૂર્વક અને નીતી નિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

(ટી) તમો બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજથી અમોએ તમોને વેચાણથી આપેલ શોપના બાંધકામવાળી મિલકત પોતાના એન્જનીયરો દ્વારા જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને બીજીતરફવાળાનાં એન્જનીયરોએ તે અંગે સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે અને તેથી કરીને હવેથી તમોને યોજનાનાં શોપનાં બાંધકામ અંગે એકતરફવાળા સામે કે અન્ય કોઈની પણ સામે કોઈ જ ફરીયાદ રહેતી નથી કે ભવિષ્યમાં કરવા-કરાવવાની નથી.

(યુ) બીજીતરફવાળાને સદરહું યોજનાની બાંધકામ વાપરવાની પરવાનગી આવ્યેથી ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન સદરહું મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાનાં ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે થયેલ ન હોય તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધીની આવી ખામી તેમનાં ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામી દુર કરી શકવામું શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ

આવી ખામીઓ માટે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહિં અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એકતરફવાળાના નીંચત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજીતરફવાળાને લિધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલી હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય કોઈપણ ઈસમો દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એકતરફવાળા આવું વળતર ચુકવી આપવા બંધાયેલા નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની રહેશે જેમાં એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં

(વી) બીજીતરફવાળાઓને વેચાણ થયેલ મિલકત અંગે ભુકંપ, આગ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વીગેરે જેવી કુદરતી આફતો સામે થતા નુકશાન અંગેનો તથા માનવસર્જિત હોનારતો અંગેનો તથા બીજા જરૂરી નુકશાન અંગે જરૂરી તમામ વીમાઓ જે તે સારી અને સરકારમાન્ય વીમા એજન્સી દ્વારા લેવાનો છે અને તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે. વળી બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે કુદરતી કે માનવસર્જિત હોનારતો અગર આફતોથી થતું નુકશાન કદીપણ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા થતું નુકશાન હોતું નથી. પરંતુ આવું નુકશાન આકસ્મિક અને કુદરતી હોય છે જેથી આવા કોઈપણ નુકશાન અંગે બીજીતરફવાળાઓએ ભવિષ્યમાં એકતરફવાળાઓને દોષીત ઠેરવવાના નથી અને આવા નુકશાન અંગે કોઈપણ પ્રકારની માંગણીઓ એકતરફવાળા પાસે કરવા-કરાવવાની નથી અને આવું નુકશાન બીજી તરફવાળાનું ગણાશે અને તેમાં એકતરફવાળાએ ક્યારેય કોઈપણ રીતે જોડાવવાનું નથી વળી સદરહું ફ્લેટની કે યોજનાની કોમન ફેસિલીટીઝ અંગે જે કાંઈપણ નુકશાન થાય તે નુકશાન પણ યોજનાનાં જે તે મેમ્બર્સનું સંયુક્ત ગણવાનું છે અને તે અંગે ક્યારેય પણ એકતરફવાળાની જવાબદારી રહેશે નહીં અને તે અંગે થતા નુકશાન ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળા તથા યોજનાનાં અન્ય યુનીટના માલિકોની સહીયારી છે અને રહેશે.

(ડબ્લ્યુ) તમો વેચાણ લેનારે આ દસ્તાવેજથી અમોએ તમોને વેચાણથી આપેલા શોપની બાંધકામવાળી મિલકત વેચાણ લેનારાઓએ પોતાના એજીનીયરો દ્વારા જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને વેચાણ લેનારાનાં એજીનીયરોએ તે અંગે સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે અને તેથી કરીને હવેથી તમોને યોજનાનાં / શોપનાં બાંધકામ અંગે વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈની પણ સામે કોઈજ

ફરીયાદ રહેતી નથી કે ભવિષ્યમાં કરવા-કરાવવાની નથી.

(એકસ) વધુમાં બીજીતરફવાળાએ કે સદરહું યોજનાના અન્ય સભ્યોએ પોતાના યુનીટની ડ્રેનેજ લાઈનમાં કોઈપણ જાતનો સોલીડ વેસ્ટ, સેનેટરી વેસ્ટ, મેડીકલ વેસ્ટ ઇત્યાદી કોઈપણ વેસ્ટ કચરો (ઘન કચરો) નાંખવાનો નથી કે જેના કારણે ડ્રેનેજ લાઈન ચોકઅપ થાય અને જો બીજીતરફવાળા કે સદરહું યોજનાના અન્ય યુનીટ ધારક દ્વારા આવું કૃત્ય કરવામાં આવે અને તેના કારણે ડ્રેનેજ લાઈન ચોકઅપ થાય અથવા તો ડ્રેનેજ લાઈન કે અન્ય કોઈપણ લાઈનને કે યોજનાનાં કોઈપણ ભાગ ઇત્યાદીને નુકશાન પહોંચે તો તે અંગેના રીપેરીંગ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે યુનીટ ધારકની રહેશે.

(૧૯) વધુમાં એકતરફવાળાએ જણાવેલું છે અને તેમાં બીજી તરફવાળા સંમત છે કે :-

(એ) સદરહું યોજના કાયમ માટે "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧" નાં નામથી ઓળખાશે અને સદરહું નામમાં યોજનાનાં કોઈપણ સભ્ય કે વહીવટીય માળખાએ ભેગાં મળીને કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી.

(બી) વધુમાં, મજકુર યોજના માટે હાલમાં જે વધારાની F.S.I છે તે તેમજ મળવાપાત્ર હોય તો તેવી F.S.I એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલેકે સોસાયટીની રહેશે અને તેમાં વેચાણ આપનારનો કોઈ હક્ક, હિસ્સો રહેશે નહિ.

વધુમાં, વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે કે સદરહું યોજના અંગે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બ.યુ.પરમીશન) આવ્યા બાદ યોજનાના તમામ કોમન રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, ટેરેસ વિગેરેની સંપૂર્ણ માલિકી એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલેકે સોસાયટીની રહેશે અને તેમાં વેચાણ આપનારનો કોઈ હક્ક, હિસ્સો રહેશે નહિ.

(સી) ભવિષ્યમાં ફલેટોની યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવેલી અથવા તો ભવિષ્યની જરૂરી સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે પાણીની, સાફ-સફાઈની, કાયમી મુકેલી સ્ટ્રીટ લાઈટોની સુવિધાઓ, બળતણ અને ખર્ચ, યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ, જુદી જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેન્સ, કોમન લાઈટ કનેક્શનનું મેઈન્ટેન્સ, કોમન અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેન્સ, બોરનું મેઈન્ટેન્સ, ઇલેક્ટ્રીક મોટરનું, ડ્રેનેજ લાઈનનું મેઈન્ટેનન્સ, ઇલેક્ટ્રીક લાઈનોનું મેઈન્ટેનન્સ

તથા અન્ય કોઈપણ પ્રકારનું મેઈન્ટેન્સ વિગેરે સાડૂ તમોએ હવે પછી જે ઉચ્ચક રકમ નક્કી થાય તે એકતરફવાળાને અગર વહીવટીય માળખાને ચુકવી આપવાના છે અને એક તરફવાળા તે રકમનાં વ્યાજ અને મુદ્દલમાંથી આવો ખર્ચ હાલમાં કરવાનો છે અને પછી બચેલી રકમ યોજનાનાં વહીવટીય માળખામાં જમા કરાવવાની છે. ભવિષ્યમાં તેવી કે તે અંગેની વધારાની રકમ ચુકવવાનું ઠરાવે તો તે ચુકવવા તમો બંધાયેલા છો. જો તમો તેમાં કસુર કરશો તો એકતરફવાળા અગર જે તે વખતે આ યોજનાનાં યુનીટ ધારકોએ ભેગા મળીને જે વહીવટીય માળખું બનાવેલ હોય તો તેઓ કોમન સુવીધાઓનો વપરાશ કરતા અટકાવી શકશે, અગર અન્ય કોઈપણ નિર્ણય લઈ શકશે.

(ડી) તમો જાણો છો કે ઉપરા ઉપરી બાંધેલા યુનીટના બીલ્ડીંગમાંથી પાણી ચુવવાની શક્યતાઓ થઈ શકે છે અને આવું પાણી ચુવે યાને કે જમે અને તે નીચે કે પડોશની જગ્યામાં જાય છે તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી કે જે સહેલાઈથી છટકે અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે, તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપનાં સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સનાં સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ વીગેરે કારણસર હોઈ શકે. ખરીદનાર તે માટે વેચાણ આપનારને જવાબદાર ગણશે નહીં કે ગણાવશે નહીં તેમજ સદરહુ યોજના એ મલ્ટીસ્ટોરીડ એટલે કે બહુમાળીય યોજના છે તેથી દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોએ તેમજ વેચાણ લેનારાએ પોતાની આજુબાજુ કે ઉપર-નીચે જે કોઈપણ ફ્લેટો હોય તેમને નુકશાન ન થાય તે રીતે પોતાની મિલકતનો વપરાશ, ઉપયોગ ઈત્યાદી કરવાનો છે અને તેમ છતાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન જેવું કે લીકેઝ, સીપેઝ ઈત્યાદી પ્રકારનું કાંઈપણ નુકશાન થાય તો કે થવા સંભવ હોય તો તેવા સંજોગોમાં નુકશાનકર્તા અને નુકશાન થતા ફ્લેટ હોલ્ડરોએ એકબીજાને સાથે સુલેહ, સંપથી અને ત્વરીત રીતે આવું નુકશાન બંધ થાય તે માટે જરૂરી રીપેરીંગ કાર્ય હાથ ધરવાનું છે.

(ઈ) તમોને જણાવેલ છે કે આ યુનીટની દિવાલ સીંગલ ઈટની પડદી સ્વરૂપની દિવાલ છે અને તેમાં તોડફોડ કરી અગર સુધારા વધારા કરી નવા કબાટો ઈત્યાદી કાંઈપણ મુકાવવા જાવ તો તેનાથી તે દિવાલને નુકશાન થાય. આમ તે અંગે તમોએ તથા તે દિવાલની બીજી બાજુએ અડોઅડ આવેલ ફ્લેટનાં વપરાશકર્તા અને માલીકે એકબીજાને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવા કરાવવાના નથી અને તે કોમન દિવાલ અંગે પરસ્પર સંપ અને સહકારથી વર્તવાનું છે.

- (જી) સદરહું મિલકતનાં અત્યાર સુધીનાં તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, વેરાઓ વિગેરે વેચાણ આપનારે આજ દિન સુધીનાં ભરપાઈ કરી દીધેલ છે અને તેમ છતાં તેવું કાંઈપણ બાકી નીકળી આવે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એક તરફવાળા યાને કે વેચાણથી વેચાણ આપનારની છે અને આજ તારીખ પછીનાં આવા તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, વેરાઓ, ઇત્યાદી તમામ વેચાણથી રાખનારે ભરવાના છે.
- (એચ) આ સ્કીમમાં જે યુનીટ અંગે આ પ્રકારનો દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે યુનીટો વેચાણ દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ વગરનાં પડી રહેલા હોય તથા જેનો એકતરફવાળા દ્વારા નિકાલ થયો ન હોય, તે તમામનાં સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક એકતરફવાળા ગણાશે. તેમાં બીજીતરફવાળાનો કોઈ હક્ક છે નહીં કે રહેશે નહીં કે થશે નહીં કે બીજીતરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનો નથી. બીજીતરફવાળાનો હક્ક ફક્ત તેમને વેચાણ કરવામાં આવેલ યુનીટના બાંધકામવાળી મિલકત પુરતો મર્યાદીત રહેશે તે સિવાય કોમન સ્ટ્રક્ચર ઇત્યાદીમાં કોઈ હક્ક કે હિત ઉપસ્થિત થયેલ ગણાશે નહીં.
- (આઈ) સદરહું બિલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલ લિફ્ટનો ઉપયોગ એકતરફવાળાએ બનાવેલા નિતી નિયમો અનુસાર કરવાનો છે તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કર-કસર પુર્વક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતાના નોકરો, ડ્રાઈવરો, કર્મચારીઓ લીફ્ટનો ઉપયોગ ના કરે તે અંગે દરેક ફ્લેટ હોલરે ધ્યાન આપવાનું છે અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે. તેવી જ રીતે બાળકો પણ લીફ્ટનો ઉપયોગ એકલા ન કરે અગર રમવા માટે ન કરે તેનું પણ ધ્યાન રાખવાનું છે. લીફ્ટની ક્વોલીટી સારી છે પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને વેચાણ આપનારે જાતે બનાવેલી યાને કે મેન્યુફેક્ચર કરેલી નથી અને તેના ઉપયોગ અગર ઉપભોગથી અગર વપરાશથી કોઈપણ વ્યક્તિને શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. તેની તમોએ ખાત્રી આપેલી છે.
- (જે) બંને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે કે આ ફ્લેટ/યોજના અંગે જે કોઈ કરારો થયા છે / થવાના છે, તેનું તેઓએ ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું છે.
- (કે) સદરહું યોજનાની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ સમગ્ર બાંધકામ એટલે કે યોજનાનાં સમગ્ર સંકુલ ઉપર કે તેના કોઈપણ ભાગ સામે કોઈપણ જયુડીશીયલ ઓથોરીટી કે ક્વાસી જયુડીશીયલ ઓથોરીટી કે નામદાર કોર્ટમાં કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ અમારી ઉત્તમ જાણ

મુજબ કોઈપણ દાવાદુવી કે લીટીગેશનો ચાલતાં નથી કે પેન્ડીંગ નથી.

- (એલ) વેચાણ લેનાર કે વેચાણ આપનાર કે સદર યોજના અંગે બનેલ કે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખા દ્વારા નક્કી થયેલ પ્રતિનિધિ કે મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીઓને યોજનાનાં રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ માટે સદરહુ મીલકતમાં વ્યાજબી સમયગાળામાં પ્રવેશ કરવા દેશે અને તે સામે કોઈ ઓબ્જેક્શન લઈ શકશે નહીં.
- (એમ) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.
- (એન) વધુમાં સદરહુ યુનિટ સદર યોજનામાં રીડેવલોપમેન્ટના કામગીરી બાદ નવું બનાવવામાં આવેલ છે અને સદર યોજનાના રીડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટની શરતો મુજબ તમો લખાવી લેનાર સંમત થયેલ છો કે તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યુનિટ અન્ય કોઈ ત્રાહીતને ભાડે યા વેચાણ આપી શકશો નહિ.
- (૨૦) સદરહુ યોજના અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલારીટી ઓથોરીટી (RERA) એક્ટ, ૨૦૧૬ અન્વયે ગુજરાત સરકાર તરફથી રજીસ્ટ્રેશન નંબર થી તા.....ના રોજ સર્ટીફિકેટ આપવામાં આવેલ છે.
- (૨૧) આ વેચાણ દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% લેખે રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.
- (૨૨) અમો વેચાણ આપનારએ તમો ત્રીજી તરફવાળાને આજ રોજ સદરહુ મિલકત અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ જેવા કે દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે જે તમોએ જોઈ ચકાસી લીધેલ છે અને તમોને તે મળી ગયેલ છે.

- (૨૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, જીએસટી, સર્વિસ ટેક્સ, તથા બીજી ગવર્નમેન્ટ ડ્યુટી તથા ટેક્સ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવ્યો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી, સર્વિસ ટેક્સ કે અન્ય કોઈપણ ટેક્સ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજીતરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે એકતરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.
- (૨૪) બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રિયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમનોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭(ઓટવ) ના મણીનગર તાલુકાના મોજે-રાજપુર હીટપુર ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૨૯૧ તથા ૨૯૨ નાં ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૪ માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૮/બી પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૨૮-૧-૧૪+૧૫+૧૬+૧૬એ ના હિસ્સા નંબર : એ ની ૭૦૧.૩૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિકાસ મંડળ" ની માલીકીની આવેલી છે અને તેના ઉપર કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિકાસ મંડળ દ્વારા એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે જે "કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧" ના નામથી ઓળખાય છે તે યોજનામાં ફ્લોર પર આવેલ દુકાન નંબર : ની આશરે ચોરસમીટર કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યોજનાની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીનના હક્કો તથા તેને લાગુ યોજનાની કોમન ફેસિલીટીઝ કોમન એમીનીટીઝ સહિયારામાં વપરાશ તથા ઉપયોગ કરવાના હક્ક સહિતની મિલકત...

સદર શોપ નંબર : ના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષીણે :-

સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કોઈપણ લખેલ હોય પરંતુ, તેની કોઈપણ વિગત તે ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે અનુસંધાને કરવામાં આવેલ ધી ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) નિયમો ૨૦૧૭ મુજબ વાંચવાનાં તેમજ સમજવાનાં છે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણનો દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અક્કલ હોંશીયારીથી, તન-મનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફ, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં અમદાવાદ મુકામે કરી આપેલ છે, જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, એટોર્નીઓ, સકસેસરો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદિ તમામને કબુલ મંજૂર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ : માહે સને ૨૦૨૧ નાં દિને

શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

લખી આપનાર નં.૧ યાને કે વેચાણ આપનાર નં. ૧ યાને કે એકતરફવાળા નં.૧ :-

"કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિકાસ મંડળ"

વતી અને તરફથી તેના :-

ચેરમેનશ્રી

સમીર હસમુખભાઈ શાહ

સેક્રેટરીશ્રી

ભરતકુમાર હિરાલાલ લોહીયા

લખી આપનાર નં.૨ યાને કે વેચાણ આપનાર નં. ૨ યાને કે એકતરફવાળા નં.૨ :-

"વિવેન્ઝા ડેવલોપર્સ"

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેનાં વર્કિંગ પાર્ટનર્સ...

(૧) પ્રફુલભાઈ રસીકલાલ અખાણી

(૨) કુશાન યોગેશકુમાર ભટ્ટ

લખાવી લેનાર યાને કે વેચાણ લેનાર યાને કે બીજીતરફવાળા :-

.....

સાક્ષીઓની સહી :-

૧ _____

૨ _____

સદરહુ મિલકતનો ફન્ટ સાર્ઈડનો ફોટો યાફ



સદરહુ મિલકતનો ડાબી/જમણી સાર્ઈડનો ફોટો યાફ



**પોસ્ટલ એડ્રેસ : શોપ નં., , " કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૧" રાજપુર-હીરપુર, અમદાવાદ.
આપનારની સહી લેનારની સહી**

રજીસ્ટ્રેશન અધીનીયમની કલમ-૩૨અ મુજબનું પરીશીષ્ટ

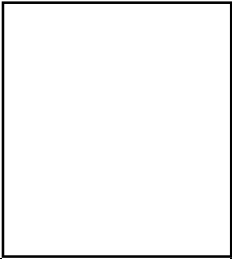
લખી આપનાર નં. ૧ યાને કે વેચાણ આપનાર નં. ૧ યાને કે એકતરફવાળા નં. ૧ :-

"કશ્યપ એપાર્ટમેન્ટ વિકાસ મંડળ"

વતી અને તરફથી તેના :-

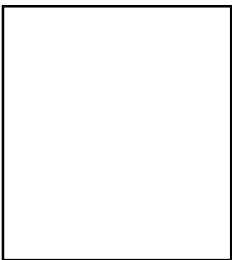
ચેરમેનશ્રી

સમીર હસમુખભાઈ શાહ


(સહી) (ફોટો) (ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)

સેક્રેટરીશ્રી

ભરતકુમાર હિરાલાલ લોહીયા


(સહી) (ફોટો) (ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)

લખી આપનાર નં.૨ યાને કે વેચાણ આપનાર નં. ૨ યાને કે એકતરફવાળા નં.૨ :-

"વિવેચના ડેવલોપર્સ"

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેનાં વર્કિંગ પાર્ટનર્સ...

(૧) પ્રફુલભાઈ રસીકલાલ અખાણી

(સહી)	(ફોટો)	(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)

(૨) કુશાન યોગેશકુમાર ભટ્ટ

(સહી)	(ફોટો)	(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)

લખાવી લેનાર યાને કે વેચાણ લેનાર યાને કે બીજીતરફવાળા :-

.....

(સહી)	(ફોટો)	(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)