"ઓસ્કાર એલેન્ઝા"
<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>
(ફ્લેટ નં. .../.........)
જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨(નિકોલ) તાલુકા અસારવાનાં ગામ મોજે નિકોલના ખાતા નં.૧૭૯૧ નાં **બ્લોક/સર્વે નં.૩૮૯/૨** હે.આરે.ચો.મી. ૧–૦૦–૧૬ ને રૂા.૮.૫૦ પૈસાના આકારવાળી જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૦(નિકોલ–કઠવાડા)** માં થતા ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨/૨** ની **૬૦૧૦ ચો.મી.** મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બિનખેતીનાં ઉપયોગની જમીન પૈકી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ **સબ પ્લોટ નં. ૨** ની **૩૨૦૪ ચો.મી.** બિનખેતીની જમીનમાં આવેલ **"ઓસ્કાર એલેન્ઝા"** નામની યોજનાનાં **બ્લોક "....."** માં **.........** માળનાં **ફલેટ નં.........** ની **......... ચો.મી.(કારપેટ)** નાં ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા............/– અંકે રૂપીયા .... પુરાનો.

<u>એકતરફવાળા</u> :– **ઓસ્કાર ડેવલોપર** એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની

વેચાણ આપનાર રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ :– ફલેટ નં. આઈ–૨૦૨, ક્રિશ રેસીડેન્સી–૧, ઉમા વિધાલય પાસે, નિકોલ–નરોડા રોડ, અમદાવાદ– ૩૮૨૩૫૦.

PAN NO. AAHFO 1376Q

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર ....

પટેલ અશ્વિનકુમાર પુરષોત્તમભાઈ

(ADHAR CARD NO. 9262 6058 6516)

"જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં અમો એકતરફવાળા અને/અગર વેચાણ આપનાર યાને પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર ઓસ્કાર ડેવલોપર એ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ મુખત્યારો તથા અન્ય તમામ હકકદારોનો સમાવેશ થાય છે."

<u>બીજીતરફવાળા</u> :– ....

વેચાણ લેનાર PAN NO..................

(ADHAR CARD NO. ....)

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર/ઘરકામ, રહે. ...., અમદાવાદનાં.

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" "બીજીતરફવાળા" અથવા "વેચાણ લેનાર" યાને કે "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દનાં અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા એલોટીનો તથા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

(એ) જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨(નિકોલ) તાલુકા અસારવાનાં ગામ મોજે નિકોલના ખાતા નં.૧૭૯૧ નાં **બ્લોક/સર્વે નં.૩૮૯/૨** હે.આરે.ચો.મી. ૧–૦૦–૧૬ ને રૂા.૮.૫૦ પૈસાના આકારવાળી જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૦(નિકોલ–કઠવાડા)** માં થતા ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ**

નં.૨૨/૨ ની ૬૦૧૦ ચો.મી. મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બિનખેતીનાં ઉપયોગની જમીન પૈકી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ **સબ પ્લોટ નં. ૨** ની **૩૨૦૪ ચો.મી.** બિનખેતીની જમીન કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં પરિશીષ્ટ–૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"મજકુર જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર સઘળી જમીન રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૮૯/૨ ની ૧૦૦૧૬ ચોરસમીટર, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૧૧૦(નિકોલ–કઠવાડા) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૨/૨ ની ૬૦૧૦ ચોરસમીટર જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરવા માટે જરૂરી કાર્યવાહી મે.જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાઓની કચેરીમાં કરતા મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ તેમની કચેરીના તા.૨૬/૦૩/૨૦૧૮ નાં રોજના હુકમ ક્રમાંક : સીબી/સીટીએસ–૧/એન.એ./એસ.આર.૧૩૩૮/૧૬ થી મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ, જેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૨૯૦૧ થી તા.૧૨/૦૬/૨૦૧૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ છે.

(સી) મજકુર સઘળી જમીન રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨ (નિકોલ) તાલુકા અસારવાનાં ગામ મોજે નિકોલના ખાતા નં.૧૭૯૧ નાં **બ્લોક/સર્વે નં.૩૮૯/૨** હે.આરે.ચો.મી. ૧–૦૦–૧૬ ને રૂા.૮.૫૦ પૈસાના આકારવાળી જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૦(નિકોલ–કઠવાડા)** માં થતા ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨/૨ ની ૬૦૧૦ ચો.મી.** મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બિનખેતીનાં ઉપયોગની જમીન પૈકી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ **સબ પ્લોટ નં. ૨ ની ૩૨૦૪ ચો.મી.** બિનખેતીની જમીન મુળ જયેશભાઈ મનહરભાઈ પટેલની માલીકીની આવેલ અને તેઓની પાસેથી સદર જમીન અમો વેચાણ આપનાર ઓસ્કાર ડેવલોપરએ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૨૪/૦૩/૨૦૨૧ નાં રોજનાં અમદાવાદ–૧૨ (નિકોલ)નાં મે. સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૭૪૪૩ થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની વેચાણની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૧૫૦૭૫ થી તા.૨૫/૦૩/૨૦૨૧ નાં રોજ કરવામાં આવેલ છે.

(ડી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે **"ઓસ્કાર એલેન્ઝા"** નામની રહેણાંક હેતુની યોજના મુકેલ છે અને તેના અનુસંધાને લે–આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્રારા સદરહુ યોજના પૈકીનાં બ્લોક–એ તથા બ્લોક–બી નાં રહેણાંકનાં નકશા તા.૧૦/૦૨/૨૦૨૧ નાં રોજ મંજુર કરેલ છે અને તે મુજબ રહેણાંકનું બાંધકામ કરવા માટેની બ્લોક–એ ની રજાચિટ્ઠી નં.04526/221220/A4417/RO/M1 તથા બ્લોક–બી ની રજાચિટ્ઠી નં.04527/221220/A4418/RO/M1 તા.૧૦/૦૨/૨૦૨૧ નાં રોજ આપવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે લે–આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન રીવાઈઝડ અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્રારા સદરહુ યોજના પૈકીનાં બ્લોક–એ તથા બ્લોક–બી નાં રહેણાંકનાં નકશા તા.૧૨/૦૪/૨૦૨૨ નાં રોજ મંજુર કરેલ છે(જેને હવે પછી **"મંજુર થયેલ પ્લાન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અને તે મુજબ રહેણાંકનું બાંધકામ કરવા માટેની **બ્લોક–એ** ની રજાચિટ્ઠી નં.06260/221220/A4417/R1/M1 તથા **બ્લોક–બી** ની રજાચિટ્ઠી નં.06261/221220/A4418/R1/M1 તા.૧૨/૦૪/૨૦૨૨ નાં રોજ આપવામાં આવેલ છે.(જેને હવે પછી **"રજાચિટ્ઠી"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે)

(ઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્રારા મજકુર યોજનાના વિકાસનાં કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એકટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતા એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર રૂલ્સ જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી**(રેરા)** સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી નં.પીઆર/જી જે/અમદાવાદ/અમદાવાદ સીટી/ઔડા/................../........... તા...../...../૨૦૨૨ ના રોજનો છે જે નોંધણીનું સર્ટીફીકેટ આ સાથે **એનેક્ષર–બી** થી સામેલ કરેલ છે.

(એફ) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચિટ્ઠીને આધીન મજકુર સઘળી જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"ઓસ્કાર એલેન્ઝા"** નામની યોજનાનાં બ્લોક–એ તથા બી ઉપર રહેણાંક યોજના મુકવામાં આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"મજકુર યોજના"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનો સમાવેશ મજકુર બીનખેતીની જમીન કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથે **પરિશીષ્ટ–૨** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર જમીનમાં થાય છે તે **બ્લોક "....."** નાં .... માળનાં **ફ્લેટ નં..........** ની .... **ચો.મી.** નાં કારપેટ એરીયાનાં

બાંધકામવાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"મજકુર યુનીટ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનો ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે એનેક્ષર–બી માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકી વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ .... **ચો.મી.** નાં હકો સહિત(વગર વહેચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં પરીશીષ્ટ–૩ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહિતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

– મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સયુકત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

– મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સયુકત રીતે **"મજકુર મીલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનુ વર્ણન આ સાથેનાં **પરીશીષ્ટ–૨** માં દર્શાવેલ છે.

– મજકુર યુનીટની આંતરિક દિવાલોની અંદરનાં ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમાં મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વોશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

(જી) મજકુર યોજનાની જમીન અંગેનાં રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ફોટો કોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની સકાચણી કરી મજકુર યોજનાનાં ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોંટ પ્રમોટરનાં એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ, તપાસી લેવડાવેલ અને તેનાથી બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયો છે.

(એચ) મજકુર મીલકતમાં એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હિસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષીસ આપેલ નથી તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી મજકુર મીલકત સહિતની મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વિગેરે કોઈપણ વાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, નથી કે પોશાતો

નથી તેમજ મજકુર મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહી તેઓ કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી એકતરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામા આવેલો નથી તેમજ મજકુર મીલકત સહિતની મજકુર જમીન કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબનાં કોઈ પ્રોસીડિંગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી મજકુર મીલકત સહિતની મજકુર જમીનનાં રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મીલકતનાં તમામ પ્રકારનાં રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટની વેચાણ લેનારે ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનારને સંતોષ છે અને તે રીતે મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને **રૂા.........../–અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં કુલ અભરામ ન દાવે વેચાણ આપી મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(આઈ) મજકુર મીલકતના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એકબીજાને લખી આપે છે કે,

(૧) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત પૈકી **બ્લોક નં. ....** નાં **.............** માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ....** નાં **....... ચો.મી.** કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામની કિંમત તેમજ યુનીટનાં **........ ચો.મી.** બાલ્કની એરીયા તેમજ વોશ એરીયાની મળીને કુલ **.......... ચો.મી.** કારપેટ એરીયાની કિંમત તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા **.......... ચો.મી.** જમીનની કિંમત તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝનાં વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હકકોની કિંમત મળીને કુલ **રૂા.........../– અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણ આપેલ છે અને તે મુજબનો મજકુર મીલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોંચ લખી આપે છે અને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને આજરોજ સોપેલ છે વેચાણ લેનાર દ્રારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજમાં જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે તમામ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ

અમલમાં આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામાં આવેલ ચેકો સ્વીકારાય નહી તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર દ્રારા મજકુર મીલકત અંગે કોઈપણ જાતનાં વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહી અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ રોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

–: અવેજ ચુકવ્યાની વિગત :–

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ	શાખા
રૂા...........	....	....	....	....
રૂા...........	....	....	....	....

....

રૂા................./– અંકે રૂપિયા .... પુરા.

(૨) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કીંમત લાગુ પડતા ટેક્ષ સીવાયની કીંમત એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ અવેજ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર લાગુ સમયના તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષનો સમાવેશ થયેલ છે.

(૩) આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટની કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરો આપે યા વેચાણ લેનારનુ દિલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે મજકુર મીલકતમાંથી નવેનીધ્ધ અષ્ટમાં સીધ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે વધુમાં વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલીકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો કે વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે હરકત કે અટકાયત કરશે કરાવશે નહી અને જો કરે કરાવે અને તેથી કરીને વેચાણ લેનારને જે કાંઈ નુકશાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર ચુકવવા આથી બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૪) વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે આથી વધુમાં બાંહેધરી આપી જાહેર કરે છે કે,

(એ) મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે આજદીન સુધીના વેચાણ આપનારે ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોકત તમામ વેરાઓ તેમજ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ/કોંર્પોરેશનના

એમીનીટી ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ જાતના કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે. તેમજ આજરોજ પછીના સમય માટે મજકુર મીલકતનો યોગ્ય વીમો લેવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(બી) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ **"ઓસ્કાર એલેન્ઝા"** માંના તમામ સબ મીલકત ધારોકોએ સયુકત રીતે ભેગા મળીને જે એસોસીએશન કે રજીસ્ર્ટડ સોસાયટી બનાવવાનું નકકી કરે અગર કરવામાં આવેતો તેમાં તમોએ તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું હોઈને તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા પણ સદર નકકી કરવામાં આવે તે એસોસીએશન અગર સોસાયટીના સભ્ય બનતા તમોએ તેના નીતી–નીયમો અને ઠરાવોનું પાલન કરવાનું ફરજીયાત છે તથા સદર **"ઓસ્કાર એલેન્ઝા"** ના રોડ–રસ્તાઓ, કોમન સ્પેસ સહિત તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા, ભોગવવા હકકદાર છો અને રહેશો જે અન્વયે જે તે સમયે સદરહુ સ્કીમના વહિવટકર્તાઓ ઠરાવે તે રકમ ભરવા/ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છો અને રહેશો. વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીએ નકકી કરેલા ધારાધોરણ મુજબ અને વખતો વખતના યોજનામાં કરવામાં આવતા નીતીનિયમો મુજબ વર્તવાનુ તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

(સી) મજકુર યોજનાની સહીયારી સગવડતાઓ તથા સહીયારી બાંધકામવાળી મીલકતો તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારનાં સ્વતંત્ર, હકક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહી. મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યુનિટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહીયારી મીલકતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬ નાં નિતિ–નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનીટ હોલ્ડરોએ સયુકત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે તથા અન્ય યુનીટ હોલ્ડરોની સયુકત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(ડી) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનાર દ્રારા જે રીતે ઈલે. કનેકશન, વોટર લાઈન, ગટર લાઈન વિગેરે આપવામાં આવેલ છે તેમાં મજકુર યુનીટના બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટનાં આંતરીક

અને બાહ્યભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી અગર મજકુર સોસાયટીની મંજુરી લીધા સીવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનુ નામ હંમેશ માટે **''ઓસ્કાર એલેન્ઝા''** રહેશે અને તેમાં પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહી જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ મંજુરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમાં ફેરફાર કરે કરાવશે તો તે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાંધકામના સુધારાઓ જો મંજુર થઈ શકે તેવા હશે તો તે પેટે દંડની રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(ઈ) વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટમાં જો વેચાણ લેનારે કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવાનું નથી અને જો મંજુરી વિનાનું વધારાનું બાંધકામ કરશે તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર બીનકાયદેસરનું કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ લેનારનાં ખર્ચે અને જોખમે તોડી પાડવામાં આવશે અને તેવા બીનકાયદેસરનાં બાંધકામો કરનાર યાને કે આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનાર સામે લીગલ કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકસાનની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એફ) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનારે આ સાથેના **પરિશીષ્ટ–૨** મુજબની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ મુકવામાં આવેલ છે તેની વેચાણ લેનારને જાણ છે તેમજ વેચાણ લેનારને તેની ચકાસણી કરેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તે વેચાણ લેનાર આથી, કબુલ, મંજુર રાખે છે તેમજ મજકુર યુનીટનો કારપેટ એરીયા તેમજ બિલ્ટઅપ એરીયા તેમજ સુપર બિલ્ટઅપ એરીયાની ગણત્રી તમો વેચાણ લેનારે તમારા એન્જીનીયર પાસે સમજી લીધી છે અને તે અમોને કબુલ, મંજુર છે.

(જી) મજકુર યોજનામાં એસોસીએશન કે રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી બનાવવામાં આવે ત્યા સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે સંભાળશે અને ત્યારબાદ મજકુર સોસાયટીને સોપશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈ વાધોં કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(એચ) વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર,

વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વીજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કર્લાક વિગેરેનાં પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓ મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. તે મુજબ કોમન મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે અગર વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાની છે તેમજ ત્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નકકી કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી ઉપર મુજબ ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે વેચાણ લેનારે ડિપોઝીટની રકમ જમા આપેલ છે તેવી ડિપોઝીટની રકમ જયા સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/ મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબનાં ખર્ચ કરવાનાં રહેશે, અને માસીક કોમન મેન્ટેનન્સની રકમો ફરજીયાત રીતે સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે તેમજ તેવા ખર્ચામાં ભવિષ્યમાં જે પણ વધારો ઘટાડો થાય તે અંગે વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર લેવાની નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(આઈ) ઉપર પેરામાં જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહી તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારનાં ખર્ચે અને જોખમે જે તે સરકારી અર્ધ સરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો વ્યાજ સહિત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેનાં ખર્ચ તથા નુકશાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતા પણ જો તેવી રકમો ચુકવવાની જવાબદારીમાં વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અંગે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી બોર્ડ ઓફ નોમીનીઝ, જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ, રેરા કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરૂરી દાદ માંગી તેવી રકમ વસુલ કરી શકશે.

(જે) મજકુર યુનીટનાં વેચાણ લેનાર આ કરારથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી મજકુર યુનીટનાં વપરાશ–ઉપયોગ બાબતે ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે

મજકુર યુનીટને કે તેમના આંશીક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેવા કે સંડાસમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી, ચકલા વિગેરેનાં અયોગ્ય અને બિન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનીટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા–કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલનાં કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહી અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે તેમજ મજકુર યોજનાની તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમેનીટીઝનો વાપર–ઉપયોગ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સયુકત રીતે તેમજ કાયદેસર અધિકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(કે) મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાનાં અન્ય સભ્યોને કોઈપણ જાતનું નુકસાન ના થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે, તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર રહેણાંક સિવાય નો કોઈ ઉપયોગ કરે અને તેના કારણે મજકુર સોસાયટી કે મજકુર યોજનાનાં કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતનાં ખર્ચ કે નુકસાનમાં ઉતરવું પડે તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એલ) મજકુર યુનીટનો વેચાણ લેનારે જાતે તેમજ પોતાના ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે એટલે કે બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ અગર તેના કુટુંબનાં સભ્યોએ ગંદકી કરવાની નથી.

(એમ) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગેનો કોઈપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન રસ્તા, સીડી, ફોયર, માર્જીન ઉપર કે અન્ય કોઈપણ યુનીટ પાસે કે કોઈને પણ નડે કે નુકસાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત માં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું નુકસાન થાય તે મુજબનું કોઈપણ જાતનો ભારે માલ–સામાન કે ચીજવસ્તુઓ કયારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે પણ લાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો વેચાણ

લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનારની લેખિત મંજુરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

(એન) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ અન્ય કોઈપણ યુનીટ સાથે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીની લેખીત પરવાનગી લીધા વગર કોઈપણ સંજોગોમાં એકત્રીત કરવા–કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ યુનીટનું બે કે તેથી વધુ યુનીટમાં વિભાજન કરવા–કરાવવાનું નથી કે તેવા યુનીટોનું વેચાણ કરવા–કરાવવાનું નથી.

(ઓ) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ સીવાયની મજકુર યોજનાની કોઈપણ મીલકત એટલે કે કોઈપણ યુનીટ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યકિતને તેમજ કોઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લેવડાવવાની નથી.

(પી) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ કે કોઈપણ વ્યકિતને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની લેખીત મંજુરી લીધા સિવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવુ સુચીત વેચાણ કરતા અગાઉ એકતરફવાળાએ કે સુચીત વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમાં અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનીટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નકકી કરેલ રકમ ફરજીયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

(૫) મજકુર યોજનાનું બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) આવ્યા પછી એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા કોમન એરીયા તેમજ ઓપન ટેરેસ ઉપર પ્રમોટરનો કોઈ હકક, હિસ્સો રહેશે નહી અને આવા તમામ હકકો સર્વિસ સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ ઓથોરીટીનાં રહેશે.

(૬) મજકુર યુનીટ આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં આધારે તમામ સરકારી કે ગ્રામ પંચાયતનાં રેકર્ડમાં વેચાણ લેનાર પોતાના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે અને મજકુર યુનીટ વેચાણ લેનારનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવવા માટે જયાં જયાં અને જયારે જયારે જે જે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર તથા તેના ભાગીદારો વિગેરે તમામ બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭) મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેના બિલ્ડીંગનાં બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ

અગર ખામી જણાય અગર ગુણવતામાં ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારે જયાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે એ જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધિન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવી શકશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કરાણે, કુદરતી આફતનાં કરાણે, કારીગરની ખામીનાં કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભુલનાં કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુરી કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૮) મજકુર મીલકતનો સમાવેશ નિકોલ પોલીસ સ્ટેશનની હદ વિસ્તારમાં આવેલ છે અને ગુજરાત સરકારશ્રીએ બહાર પાડેલ અશાંત વિસ્તારનાં પરિશીષ્ટમાં મજકુર મીલકતનો સમાવેશ થતો નથી. જેથી અમદાવાદ મે. કલેકટરશ્રીની પરવાનગી મેળવવાની જરૂરીયાત રહેતી નથી.

(૯) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિ–નિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારનાં હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારનાં અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૦) આ કરારનાં પક્ષો વચ્ચેનાં કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી(નિયમ એ વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનનાં નિમેલા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૧૧) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રારશ્રી અમદાવાદ–૧૨(નિકોલ)ની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે થતો તમામ ખર્ચો જેવો સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૧૨) ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત ઉપર પ્રમોટરે યાને વેચાણ આપનારે આદિત્ય બિરલા હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ લી. પાસેથી રૂા.૧૦,૦૦,૦૦,૦૦૦/– ની લોન લીધી છે જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ મોર્ગેજ તા.૨૮/૦૩/૨૦૨૨ નાં રોજનાં અમદાવાદ–૧૨ (નિકોલ)નાં મે. સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૭૯૯૬ થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ છે.

(૧૩) મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીશ્રી અમદાવાદ–૧૨(નિકોલ)માં અનુક્રમ નં. .... થી તા...../...../........ થી નોંધવામાં આવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ–૧</u>

<u>મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન</u>

જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨(નિકોલ) તાલુકા અસારવાનાં ગામ મોજે નિકોલના ખાતા નં.૧૭૯૧ નાં **બ્લોક/સર્વે નં.૩૮૯/૨** હે.આરે.ચો.મી. ૧–૦૦–૧૬ ને રૂા.૮.૫૦ પૈસાના આકારવાળી જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૦(નિકોલ–કઠવાડા)** માં થતા ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨/૨** ની **૬૦૧૦ ચો.મી.** મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બિનખેતીનાં ઉપયોગની જમીન પૈકી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ **સબ પ્લોટ નં. ૨** ની **૩૨૦૪ ચો.મી.** બિનખેતીની જમીનનાં ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :–લાગુ ફા. પ્લોટ નં. ૨૨/૨ નાં સબ પ્લોટ નં. ૧ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :–લાગુ ફા. પ્લોટ નં. ૨૫/૧ આવેલ છે.

ઉત્તરે :–લાગુ ફા. પ્લોટ નં. ૨૨/૧ તથા ૨૪/૨/૨ આવેલ છે.

દક્ષિણે :–લાગુ ૨૪ મીટર રોડ આવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ–૨</u>

<u>મજકુર મીલકતનું વર્ણન</u>

જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨(નિકોલ) તાલુકા અસારવાનાં ગામ મોજે નિકોલના ખાતા નં.૧૭૯૧ નાં **બ્લોક/સર્વે નં.૩૮૯/૨** હે.આરે.ચો.મી.

૧–૦૦–૧૬ ને રૂા.૮.૫૦ પૈસાના આકારવાળી જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૦(નિકોલ–કઠવાડા)** માં થતા ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨/૨** ની **૬૦૧૦ ચો.મી.** મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બિનખેતીનાં ઉપયોગની જમીન પૈકી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ **સબ પ્લોટ નં. ૨** ની **૩૨૦૪ ચો.મી.** બિનખેતીની જમીનમાં આવેલ **"ઓસ્કાર એલેન્ઝા"** નામની યોજનાનાં **બ્લોક "....."** નાં નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર રહેણાંક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની મીલકતનાં ખુંટચારની વિગત :–

બ્લોક નંબર :–
ફલેટ નંબર :–
માળ :–
કારપેટ ક્ષેત્રફળ :– .... ચો.મી.
જમીનનો વ.વ. હિસ્સો :– .... ચો.મી.

–: ખુંટચારની વિગતઃ–

પુર્વે :– લાગુ

પશ્ચિમે :– લાગુ

ઉત્તરે :– લાગુ

દક્ષિણે :– લાગુ

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મીલકત

<u>પરિશિષ્ટ–૩</u>

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

– આકર્ષક એલીવેશન
– સીકયોરીટી કેબીન
– ડબલ બેઝમેન્ટ
– દરેક બ્લોકમાં લીફટ
– ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા
– અંડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી શુદ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબદબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કરેલ છે જે બન્ને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટસ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

સ્થળ :– અમદાવાદ **તા.**

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

<u>વેચાણ આપનાર :–</u>

ઓસ્કાર ડેવલોપર એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર.........

....
(પટેલ અશ્વિનકુમાર પુરષોત્તમભાઈ) (સાક્ષી નં. ૧)

....
(સાક્ષી નં. ૨)

સદરહુ મીલકતનાં ફોટોગ્રાફ...................

સરનામુ : ઓસ્કાર એલેન્ઝા, સોમનાથ પાર્ટી પ્લોટ પાછળ, નિકોલ, અમદાવાદ.

વેચાણ આપનારની સહી ....

વેચાણ લેનારની સહી ....

સદરહુ મીલકતનાં ફોટોગ્રાફ..................

સરનામુ : ઓસ્કાર એલેન્ઝા, સોમનાથ પાર્ટી પ્લોટ પાછળ, નિકોલ, અમદાવાદ.

વેચાણ આપનારની સહી ....

વેચાણ લેનારની સહી ....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨(અ) મુજબનુ પરીશીષ્ટ

<u>વેચાણ આપનાર</u> :–

ઓસ્કાર ડેવલોપર એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર.........

....

(પટેલ અશ્વિનકુમાર પુરષોત્તમભાઈ)

<u>વેચાણ લેનાર</u> :–

....

(...)