વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૮ (સોલા) તાલુકો ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ ભાડજની સીમમાં આવેલ સર્વે/ બ્લોક નંબર : ૨૭૨ (જુના સર્વે નંબર : ૨૬૫/૧) ની ૧૦૧૨ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં ૪૦૬ (ભાડજ) માં થતાં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૪ ની ૬૦૭ સમચોરસમીટર મલ્ટી પર્પઝ હેતુ સારૂ બિનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ **"સ્થાપત્ય ગ્રીન્સ"** નામની સ્કીમમાં ફ્લેટો તથા દુકાનોના બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી આ દસ્તાવેજમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

આ વેચાણનો દસ્તાવેજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજ તારીખઃ– ....માહે : .... સને ૨૦૧૯ ના દિને.

એકતરફવાળા
વેચાણ આપનાર :– **“સ્વસ્તિક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર”** એ **નામની ભાગીદારી પેઢી**
જેનુ ઓફીસ સરનામું : ગ્રાઉન્ડ ફલોર, સ્વર એપાર્ટમેન્ટ,
૫, કિર્તી કોલોની, ઉસ્માનપુરા અન્ડરબ્રીજ પાસે,
ઉસ્માનપુરા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૧૩ છે જેનો
PANO : ADYFS 7257 G છે તેના
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
શ્રી ધવલ રસીકલાલ શાહ
ઉં. આ : ૩૮, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” અને–અગર “એકતરફવાળા” અને–અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોનાં અર્થમાં સદર એકતરફવાળા તથા તેમનાં હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના પ્રત્યેક્ષનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે વેચાણ આપનાર

તથા

બીજીતરફવાળા
વેચાણ લેનાર : ....
ઉ.વ.આ. : ...., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ....,
(PANo. :.......................................)
રહેવાસી : ....

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “તમો” અને–અગર “બીજીતરફવાળા” અને–અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોનાં અર્થમાં સદર બીજીતરફવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામ લાગતા વળગતા વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે વેચાણ લેનારની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૮ (સોલા) તાલુકો ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ ભાડજની સીમમાં આવેલ સર્વે/ બ્લોક નંબર : ૨૭૨ (જુના સર્વે નંબર : ૨૬૫/૧) ની ૧૦૧૨ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં ૪૦૬ (ભાડજ) માં થતાં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૪ ની ૬૦૭ સમચોરસમીટર મલ્ટી પર્પઝ હેતુ સારૂ બિનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) અમો એકતરફવાળા પેઢી ની માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૨) મજકુર જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદની કચેરીમાં અરજી કરતાં, મહે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં. : ૧૧૨૩/૦૭/૧૭/૦૫૯/૨૦૧૯ થી તા. ૧૧–૦૯–૨૦૧૯ ના રોજ બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાનો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૬૬૦૬ થી તા. ૧૧/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ બીનખેતીના હુકમમાં ક્ષતિ જણાતાં મહે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં. : ૧૭૯૭/૦૭/૧૭/૦૫૯/૨૦૧૯ થી તા. ૨૪–૧૦–૨૦૧૯ ના રોજ હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૬૬૪૮ થી તા. ૨૪/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

(૩) ત્યારબાદ (૧) શ્રી ભીખાભાઈ જેણાભાઈ પટેલ, (૨) સીતાબેન તે હરગોવનભાઈ ઉર્ફે હરગોવિંદભાઈ ઝેણાભાઈ પટેલના વિધવા પત્ની, (૩) શ્રી રાજેશકુમાર હરગોવનભાઈ ઉર્ફે હરગોવિંદભાઈ પટેલ અને (૪) જીજ્ઞા હરગોવનભાઈ ઉર્ફે હરગોવિંદભાઈ પટેલ તે પંકજકુમાર પટેલના પત્ની પાસેથી એકતરફવાળા સ્વસ્તિક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર નામની ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર જમીન વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી,

અમદાવાદ–૮(સોલા)ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૮૦૫૨ થી તા. ૦૭–૧૦–૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૬૬૪૩ થી પાડવામાં આવેલ છે. ત્યારથી વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી મજકુર જમીનના માલીક કબજેદાર બનેલ છે.

(૪) વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજય યુનિટના બાંધકામ કરવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં પ્લાન પાસ કરવા અરજી કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૨૩/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ કેશ નં. : BLNTI/NWZ/141019/CGDCRV/A2900/R0/M1 જેનો રજાચિઠ્ઠી નં. : 02690/141019/A2900/R0/M1 થી રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુના યુનિટના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે. એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી **“સ્થાપત્ય ગ્રીન્સ”** નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહું સ્કીમ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૫) વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ રજીટ્રેશન નંબર : .... થી તારીખ .... ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

(૬) બીજીતરફવાળાએ સદરહું સ્કીમ બાબતેની સંપૂર્ણ માહીતી તથા નિતી નિયમોની જાણકારી લીધા બાદ તથા સદરહું જમીનનાં દસ્તાવેજી પુરાવા તથા ટાઈટલ બાબતેની સંપૂર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ યુનિટોનાં સ્પેશીફીકેશન તથા એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, ટાઈટલના પેપરો, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તેમણે તેમનાં અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે વખતો વખત તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે

અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ મજકુર સ્કીમના બિલ્ડીંગના **.................** માળ માં આવેલ ફલેટ નંબર : **..............** જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તથા .... સમચોરસમીટરની બાલ્કની તથા .... સમચોરસમીટરનો વોશ એરીયા ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ જમીન તથા અન્ય સહીયારી સુવિધાઓમાં હક્ક હિસ્સા સાથેની મિલકત (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહું મિલકત" અગર "મજકુર મિલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહું મિલકત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂા.............../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ બાનાખતનો કરાર **તા.......................** ના રોજ અનુક્રમ નંબર**.......................** થી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

"હવે વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં મજકુર મિલકતનો નીચે મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે છે"

(૧) મજકુર મિલકત કે જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે તે મિલકત વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂા........................./– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)માં** વેચાણ કરે છે. જે વેચાણનાં અવેજની પુરેપુરી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને નીચેની વિગત મુજબ ચુકવી આપી છે.

અવેજની રકમ ચુકવ્યાની વિગત

રકમ	વિગત
રૂા................../–	અંકે રૂપીયા .... પુરા, ... બેન્ક, ... શાખાના ચેક નં. : .... થી તા. .... ના રોજ ચુકવી આપ્યા તે.
રૂા................../–	અંકે રૂપીયા .... પુરા, ... બેન્ક,

	.... શાખાના ચેક નં. : .... થી તા. .... ના રોજ ચુકવી આપ્યા તે.
કુલ રૂા. ..../–	**અંકે કુલ રૂપીયા .... પુરા**

(૨) એ રીતે વેચાણનો કુલ અવેજ વેચાણ આપનાર ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ મળેલ જેની પહોંચ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર પાસેથી સ્વીકારેલ છે અને મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ આપવાની જવાબદારીમાંથી વેચાણ લેનારને મુકત કરે છે. વધુમાં વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને મજકુર મિલકત પેટે ઉપરોકત દર્શાવેલ રકમ સિવાય અન્ય કોઈપણ વધારાની રકમ ચુકવેલ નથી જે વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે.

(૩) વેચાણ આપનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબ કુલ અવેજની પુરેપુરી રકમ મળી ગઈ છે અને વેચાણ આપનારે પરીશિષ્ટ વાળી સદરહું મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મજકુર મિલકતના વપરાશની પરવાનગી આવ્યેથી સુપ્રત કરવામાં આવશે જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર છે.

(૪) વેચાણ આપનારે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત તથા તેનાં દરેક પ્રકારનાં હક્ક, હિત, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ છે તે રીતે હવેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત વેચાણ લેનારને કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામ ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી, સુખેથી ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરો આપે કે તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરે તથા આજરોજ બાદ સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતના કર, વેરા, સેસ વિગેરે ભરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે પરંતુ સદરહું મિલકત પરત્વેનાં અન્ય કોઈ સરકારી, અર્ધસરકારી કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાનાં આજદિન સુધીનાં ટેક્ષ, વેરા, સેસ વિગેરે બાકી હોય કે નિકળે તો વેચાણ આપનારે ભરવાનાં છે તથા આપવાનાં છે.

(૫) આથી વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને બાંહેધરી આપે છે કે વેચાણ આપનારે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત તબદિલી યાને એસાઈન કરવાનો અને વેચાણ આપવાનો પુરેપુરો હક્ક, અધિકાર છે હવે પછીથી વેચાણ લેનાર આ નીચે

પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત સુખેથી ભોગવે, વશે, વસાવે, વેચે સાટે યા ગીરો આપે કે તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે. તેમજ વેચાણ લેનાર કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામ હંમેશ માટે કબજે રાખે તેનો ઉપયોગ કરે તેમાં હવે પછીથી અમો વેચાણ આપનાર કે વેચાણ આપનારનાં હાલના કે વખતો વખતના ભાગીદાર, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે કોઈનાં કોઈપણ પ્રકારનાં સદરહું મિલકત બાબતેનાં હક્ક, હિત કે સબંધ હોય તો તે આ લેખથી રદ થાય છે.

(૬) વધુમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તથા સદરહું મિલકત ઉપર કોઈપણ બોજો નથી વધુમાં પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા અનુક્રમે ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનારે બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ–ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી. અમો વેચાણ આપનાર ઉપર સદરહું મિલકતનાં વેચાણ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને કરેલ મજકુર મિલકતના વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૭) વધુમાં વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત નીચે જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું જાહેર કરે છે તથા તે બાંહેધરીનાં આધારે વેચાણ આપનારે સદરહું

મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં નીચેની શરતોને આધિન કરી આપેલ છે જે વેચાણ લેનાર તથા વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તથા સદરહું મિલકત આ નિતી નિયમોને આધિન રહી વાપરવા હક્કદાર છે :

એઃ સદરહું સ્કીમનાં કોઈપણ સભ્યો સદરહું મિલકતનાં નંબરમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

બીઃ સદરહું સ્કીમમાં જણાવ્યા મુજબનાં સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણે કામ કરવામાં આવેલ છે તેમજ સદરહું મિલકત કે સદરહું સ્કીમનાં સ્પેશીફીકેશનમાં કે બાંધકામમાં વેચાણ લેનાર કોઈપણ વખત કોઈપણ ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

સીઃ વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે કે સદરહું મિલકતનાં સ્પેશીફીકેશન, સદરહું મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, બાંધકામની ગુણવત્તા, પ્લાન, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો તેમણે તેમનાં અનુભવી અને જાણકાર કાયદેસરનાં સલાહકારો પાસે વખતો વખત બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકતની ખરીદ કિંમત ચુકવી ખરીદી અંગેનો આ દસ્તાવેજ કરવા બાબતે વેચાણ આપનારને જાણ કરેલ છે.

ડીઃ વધુમાં વેચાણ લેનારે પોતાનાં વાહનો મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાયની અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની કે અન્ય કોઈ બ્લોક નીચેની જગ્યામાં પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં.

ઈ :વેચાણ આપનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ કોમન સુવિધા સગવડો તથા સઉલતો વેચાણ લેનારે સદરહુ સ્કીમનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળી ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવાનો રહેશે તથા તે બાબતે કોઈપણ તકરાર કે ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

એફઃ વેચાણ લેનારે સદરહુ સ્કીમની કોમન સુવિધાવાળી જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કે અન્ય રીતે અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવું કૃત્ય કરશે નહીં તેમજ તેવી મિલકતમાં ગેરકાયદેસર કબજો કે દબાણ કરશે નહીં.

જીઃ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત તથા કોમન સુવિધાઓ તથા કોમન પેસેજમાં ગંદકી કે ગંદવાડ થાય તેવું કૃત્ય કરશે કે કરાવશે નહીં.

એચઃ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતની દિવાલોમાં એવું કૃત્ય કે કાર્ય કરશે નહીં જેને કારણે દિવાલનું બાંધકામ નબળુ પડે અથવા દિવાલોને કે કોમન દિવાલને નુકશાન થાય તથા ભોંયતળીયા કે ખુલ્લી જગ્યા કે માર્જીનની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનું ખોદકામ કે બાંધકામ કરશે નહીં જેનાથી હયાત ગટર લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણીની લાઈન કે તે સ્કીમ અંગેની કોઈપણ હયાત લાઈનો તથા વ્યવસ્થામાં કોઈ નુકશાન થાય અને જો આવુ કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરશે તો તે ગેરકાનુની ગણાશે તથા તે બાબતેની તથા તે બાબતેનાં નુકશાનની સંપૂર્ણ કાયદાકીય તથા આર્થિક જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

આઈઃ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ડેવલપર આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ–૧) જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનું કારણ એકતરફવાળાની કસુરને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(આઈ–૨) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહુ યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(આઈ–૩) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડકટસમાં, જો સ્વભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય, તેવી સ્વાભાવિક રીતેની અને મંજુરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ–૪) જયારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય, તે પહેલા જો ડીફેકટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય, તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ–૫) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(આઈ–૬) જો સર્વિસ સોસાયટી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનું અને સુચનાઓનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(આઈ–૭) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ–૮) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની

સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ–૯) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં કે અન્ય રૂમો, બાલ્કનીઓમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શકિતશાળી વોશીંગ મશીન જેવા સાધનોની ધ્રુજારીથી ફલોરના જોઈન્ટસ ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ–૧૦) બીજીતરફવાળા આ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની થશે નહીં. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની પુર્વે લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલુ હશે, તો તેની ખામીની/નુકશાનીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહીં અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

જેઃ સદરહુ મિલકતના બારી–બારણા લાકડા, લોખંડ તથા એલ્યુમીનીયમથી બનાવેલા છે. લાકડું ચોમાસાના ભેજને કારણે ફુલે છે. તે બાબત કુદરતી અને સામાન્ય છે. તે વખતે બારણાં વાખતાં તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે. તે ચોમાસામાં બગડે તેવો સંભવ છે. આમ તેવી તકલીફ બાબતે તમો વેચાણ લેનારે ભવિષ્યમાં કોઈ ફરીયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી. વેચાણ આપનાર તે માટે જવાબદાર બનશે નહિં. તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સંમતી છે.

કેઃ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો સ્ફોટક વસ્તુ/પદાર્થ કે ગેરકાયદેસર ઠરેલી વસ્તુ/પદાર્થ રાખી શકશે નહીં.

એલઃ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ કાયદાની મર્યાદામાં રહીને ખાલી રહેણાંકના હેતુ પુરતો જ કરી શકશે અને ધંધાકીય કે વેપારી પ્રવૃતી માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહીં.

એમઃ વિશેષમાં આ દસ્તાવેજ થયા બાદ અથવા કબજો મેળવી લીધા બાદ કુદરતી આપતીઓ જેવી કે આગ, અતિવૃષ્ટિ, સાયકલોન કે ધરતીકંપ અન્યથા તેવા કોઈપણ પ્રકારે કે કારણોસર સદરહું મિલકત કે સ્કીમને નુકશાન થવા પામશે અને અગર કોઈપણ પ્રકારની જાનહાની થશે કે થવા પામશે તો તેની કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહીં અને થયેલ નુકશાન વેચાણ લેનારે ભોગવવાનું રહેશે અને આ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ પ્રકારનો વાદ કે વિવાદ દાવો કરશે નહીં વધુમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ લેનારે સમયસર વીમો લેવાનો રહેશે અને તે વીમાના પ્રિમિયમ ભરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે. તેની આથી વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને બાંહેધરી આપે છે.

એનઃ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત અંગેનો કબજો મેળવ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લી./જી.ઈ.બી., રેવન્યુ રેકોર્ડ કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થામાં વેચાણ લેનારના ખર્ચે અને જોખમે તેઓનુ નામ દાખલ કરવાનુ રહેશે. તથા સદરહું મીલકતને લગતા કરવેરા, સેસ, સેલ્સ ટેક્ષ, ટેકસ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે. તથા તેમાં થતા વખતો વખતના ફેરફાર પ્રમાણે ભરવા બાંહેધરી આપે છે.

ઓઃ વેચાણ લેનાર કે અન્ય યુનીટ ધારકો કોઈપણ સમયે ભવિષ્યમાં સ્કીમનું નામ **"સ્થાપત્ય ગ્રીન્સ"** એ નામ બદલી શકશે નહીં.

પીઃ સદરહું મિલકત બાબતે સરકારશ્રી દ્વારા જે કોઈપણ પ્રકારનાં ટેક્ષ/વેરા આજરોજ બાદ ભવિષ્યમાં વસુલ કરવામાં આવે તે તમામ ભરપાઈ કરવાની સંપૂર્ણ કાયદાકીય તથા આર્થિક જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે અને તેની રકમ અલગથી આપવાની રહેશે તથા આવા કોઈપણ ટેક્ષ કે વેરા વેચાણ આપનાર ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે નહીં.

ક્યુઃ સદરહું યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા તમામ પ્રકારની કોમન સગવડોનાં નિભાવ, વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે .... નામની સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનાર તથા સદર યોજનાનાં અન્ય તમામ સભાસદોએ સદરહું સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાત સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તે આ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીનાં કાયદા, પેટાકાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતનાં ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તથા સર્વિસ સોસાયટીનાં તમામ કાયદા અને નિયમો તથા ઠરાવોનું તમો વેચાણ લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું સ્કીમમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ, ફેસેલીટીઝ વિગેરે તમામ મિલકતો, ચીજવસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી તથા દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખત નકકી થાય તે મુજબ સર્વિસ સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે જમા કરાવશે તેની બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા મજકુર જમીન પૈકી યુનીટ દીઠ વણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહુ રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સારૂ કોઈપણ કાયદા હેઠળ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહું સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય કરવેરા સદરહું સર્વિસ સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

આર. મજકુર સ્કીમમાં બી. યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા, ધાબાનો હક્ક હિસ્સો વેચાણ આપનારનો રહેશે નહિ તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીયેશનનો રહેશે.

એસ. એકતરફવાળાએ મજકુર સ્કીમમાં આવેલ લીફટના લાયસન્સ સ્થાનિક સત્તા મંડળના નીતિ નિયમો મુજબ મેળવેલ છે. તથા ફાયર સેફટી સીસ્ટમના તમામ ઈક્વીપમેન્ટ સદરહુ સ્કીમમાં જરૂરીયાત મુજબ લગાડવામાં આવેલ છે અને તે

અંગેની લાયસન્સ/એન.ઓ.સી. પણ મેળવી લીધેલ છે. જે તમામ લાયસન્સ એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમમાં રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપી દીધેલ છે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ લીફ્ટ, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ સમયસર મરામત/સર્વિસ કરાવવાની તથા તેને લગતા લાયસન્સો સમયસર રીન્યુ કરવાની જવાબદારી સદરહુ સ્કીમમાં રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટી તથા બીજીતરફવાળા અને અન્ય સભ્યોની છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૮) આ દસ્તાવેજના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ–વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ–વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈઓ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૯) આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાળઓ આ દસ્તાવેજના 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 અને આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા વેચાણનાં વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ જેવુ કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પુટર કે ટાઈપીંગ વગેરે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

(૧૧) વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહું સમગ્ર જમીન તથા સદરહું મિલકતના ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેનાં ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે સદરહું મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ તથા આ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારે પોતાની તરફેણમાં કરાવેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહું

સમગ્ર જમીન તથા સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકતનાં ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકતનો આ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનાર પાસેથી કરાવેલ છે.

–: પરિશિષ્ટ :–

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૮ (સોલા) તાલુકો ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ ભાડજની સીમમાં આવેલ સર્વે/ બ્લોક નંબર : ૨૭૨ (જુના સર્વે નંબર : ૨૬૫/૧) ની ૧૦૧૨ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી. પી. સ્કીમ નં ૪૦૬ (ભાડજ) માં થતાં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૪ ની ૬૦૭ સમચોરસમીટર મલ્ટી પર્પઝ હેતુ સારૂ બિનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ **"સ્થાપત્ય ગ્રીન્સ"** નામની સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગના .... માળમાં આવેલ ફલેટ નં. .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સ. ચો. મીટર તથા .... સમચોરસમીટરની બાલ્કની તથા .... સમચોરસમીટરની વોશ એરીયા એમ મળી કુલ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... સમચોરસમીટર જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. સદરહું મીલકતના ખુટચારનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપર મુજબનો વેચાણનો દસ્તાવેજ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ પોતપોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશી, વાંચી, સમજી, વિચારી, અક્કલ હોશીયારીથી, તનમનનાં સાવધપણામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દબાણ કે લાગભાગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતીમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરી આપેલ છે જે વેચાણ આપનાર તેમજ વેચાણ

આપનારના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ભાગીદારોને એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરેને તથા વેચાણ લેનાર તેમજ તેઓનાં પ્રત્યેકનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદીને તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તારીખ : સ્થળ : અમદાવાદ

અત્રે—————————————મતુ અત્રે– ———————————શાખ.

સ્વસ્તિક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

———————————————————

શ્રી ધવલ રસીકલાલ શાહ
(વેચાણ આપનાર / એકતરફવાળા)

(૧)——————————— (૨)———————————

સાક્ષી સાક્ષી

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩ર (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

સ્વસ્તિક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

____
શ્રી ધવલ રસીકલાલ શાહ
(વેચાણ આપનાર / એકતરફવાળા)

____

...
(વેચાણ લેનાર / બીજીતરફવાળા)

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૮ (સોલા) તાલુકો ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ ભાડજની સીમમાં આવેલ સર્વે/ બ્લોક નંબર : ૨૭૨ (જુના સર્વે નંબર : ૨૬૫/૧) ની ૧૦૧૨ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં ૪૦૬ (ભાડજ) માં થતાં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૪ ની ૬૦૭ સમચોરસમીટર મલ્ટી પર્પઝ હેતુ સારૂ બિનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ **"સ્થાપત્ય ગ્રીન્સ"** નામની સ્કીમમાં ફ્લેટો તથા દુકાનોના બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી આ દસ્તાવેજમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

આ વેચાણનો દસ્તાવેજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજ તારીખઃ– ....માહે : .... સને ૨૦૧૯ ના દિને.

એકતરફવાળા
વેચાણ આપનાર :– **"સ્વસ્તિક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર"** એ **નામની ભાગીદારી પેઢી**
જેનુ ઓફીસ સરનામું : ગ્રાઉન્ડ ફલોર, સ્વર એપાર્ટમેન્ટ,
૫, કિર્તી કોલોની, ઉસ્માનપુરા અન્ડરબ્રીજ પાસે,
ઉસ્માનપુરા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૧૩ છે જેનો
PANO : ADYFS 7257 G છે તેના
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
શ્રી ધવલ રસીકલાલ શાહ
ઉં. આ : ૩૮, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" અને–અગર "એકતરફવાળા" અને–અગર "વેચાણ આપનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોનાં અર્થમાં સદર એકતરફવાળા તથા તેમનાં હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના પ્રત્યેક્ષનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે વેચાણ આપનાર

તથા

બીજીતરફવાળા
વેચાણ લેનાર : ....
ઉ.વ.આ. : ...., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ....,
(PANo. :.......................................)
રહેવાસી : ....

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" અને–અગર "બીજીતરફવાળા" અને–અગર "વેચાણ લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોનાં અર્થમાં સદર બીજીતરફવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામ લાગતા વળગતા વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે વેચાણ લેનારની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

– જત –

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૮ (સોલા) તાલુકો ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ ભાડજની સીમમાં આવેલ સર્વે/ બ્લોક નંબર : ૨૭૨ (જુના સર્વે નંબર : ૨૬૫/૧) ની ૧૦૧૨ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં ૪૦૬ (ભાડજ) માં થતાં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૪ ની ૬૦૭ સમચોરસમીટર મલ્ટી પર્પઝ હેતુ સારૂ બિનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) અમો એકતરફવાળા પેઢી ની માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૨) મજકુર જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદની કચેરીમાં અરજી કરતાં, મહે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં. : ૧૧૨૩/૦૭/૧૭/૦૫૯/૨૦૧૯ થી તા. ૧૧–૦૯–૨૦૧૯ ના રોજ બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાનો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકૅમાં ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૬૬૦૬ થી તા. ૧૧/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ બીનખેતીના હુકમમાં ક્ષતિ જણાતાં મહે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં. : ૧૭૯૭/૦૭/૧૭/૦૫૯/૨૦૧૯ થી તા. ૨૪–૧૦–૨૦૧૯ ના રોજ હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકૅમાં ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૬૬૪૮ થી તા. ૨૪/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

(૩) ત્યારબાદ (૧) શ્રી ભીખાભાઈ જેણાભાઈ પટેલ, (૨) સીતાબેન તે હરગોવનભાઈ ઉર્ફે હરગોવિંદભાઈ ઝેણાભાઈ પટેલના વિધવા પત્ની, (૩) શ્રી રાજેશકુમાર હરગોવનભાઈ ઉર્ફે હરગોવિંદભાઈ પટેલ અને (૪) જીજ્ઞા હરગોવનભાઈ ઉર્ફે હરગોવિંદભાઈ પટેલ તે પંકજકુમાર પટેલના પત્ની પાસેથી એકતરફવાળા સ્વસ્તિક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર નામની ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર જમીન વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી,

અમદાવાદ–૮(સોલા)ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૮૦૫૨ થી તા. ૦૭–૧૦–૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૬૬૪૩ થી પાડવામાં આવેલ છે. ત્યારથી વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી મજકુર જમીનના માલીક કબજેદાર બનેલ છે.

(૪) વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજય યુનિટના બાંધકામ કરવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં પ્લાન પાસ કરવા અરજી કરેલ અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૨૩/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ કેશ નં. : BLNTI/NWZ/141019/CGDCRV/A2900/R0/M1 જેનો રજાચિઠ્ઠી નં. : 02690/141019/A2900/R0/M1 થી રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુના યુનિટના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે. એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી **“સ્થાપત્ય ગ્રીન્સ”** નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહું સ્કીમ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૫) વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ રજીટ્રેશન નંબર : .... થી તારીખ .... ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

(૬) બીજીતરફવાળાએ સદરહું સ્કીમ બાબતેની સંપૂર્ણ માહીતી તથા નિતી નિયમોની જાણકારી લીધા બાદ તથા સદરહું જમીનનાં દસ્તાવેજી પુરાવા તથા ટાઈટલ બાબતેની સંપૂર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ યુનિટોનાં સ્પેશીફીકેશન તથા એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, ટાઈટલના પેપરો, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તેમણે તેમનાં અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે વખતો વખત તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે

અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ મજકુર સ્કીમના બિલ્ડીંગના .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન નં. .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... સમચોરસમીટર જમીન તથા અન્ય સહીયારી સુવિધાઓમાં હક્ક હિસ્સા સાથેની મિલકત (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહું મિલકત" અગર "મજકુર મિલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહું મિલકત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂ................/– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ બાનાખતનો કરાર **તા.......................** ના રોજ અનુક્રમ નંબર........................ થી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

"હવે વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં મજકુર મિલકતનો નીચે મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે છે"

(૧) મજકુર મિલકત કે જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે તે મિલકત વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂ........................./– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)માં** વેચાણ કરે છે. જે વેચાણનાં અવેજની પુરેપુરી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને નીચેની વિગત મુજબ ચુકવી આપી છે.

<u>અવેજની રકમ ચુકવ્યાની વિગત</u>

રકમ	વિગત
રૂ..................../–	અંકે રૂપીયા .... પુરા, ... બેન્ક, ... શાખાના ચેક નં. : .... થી તા. .... ના રોજ ચુકવી આપ્યા તે.
રૂ..................../–	અંકે રૂપીયા .... પુરા, ... બેન્ક, ... શાખાના ચેક નં. : .... થી તા.

	.... ના રોજ ચુકવી આપ્યા તે.
કુલ રૂા. ..../—	**અંકે કુલ રૂપીયા .... પુરા**

(૨) એ રીતે વેચાણનો કુલ અવેજ વેચાણ આપનાર ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ મળેલ જેની પહોંચ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર પાસેથી સ્વીકારેલ છે અને મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ આપવાની જવાબદારીમાંથી વેચાણ લેનારને મુકત કરે છે. વધુમાં વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને મજકુર મિલકત પેટે ઉપરોકત દર્શાવેલ રકમ સિવાય અન્ય કોઈપણ વધારાની રકમ ચુકવેલ નથી જે વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે.

(૩) વેચાણ આપનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબ કુલ અવેજની પુરેપુરી રકમ મળી ગઈ છે અને વેચાણ આપનારે પરીશિષ્ટ વાળી સદરહું મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મજકુર મિલકતના વપરાશની પરવાનગી આવ્યેથી સુપ્રત કરવામાં આવશે જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર છે.

(૪) વેચાણ આપનારે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત તથા તેનાં દરેક પ્રકારનાં હક્ક, હિત, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ છે તે રીતે હવેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત વેચાણ લેનારને કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામ ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી, સુખેથી ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરો આપે કે તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરે તથા આજરોજ બાદ સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતના કર, વેરા, સેસ વિગેરે ભરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે પરંતુ સદરહું મિલકત પરત્વેનાં અન્ય કોઈ સરકારી, અર્ધસરકારી કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાનાં આજદિન સુધીનાં ટેક્ષ, વેરા, સેસ વિગેરે બાકી હોય કે નિકળે તો વેચાણ આપનારે ભરવાનાં છે તથા આપવાનાં છે.

(૫) આથી વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને બાંહેધરી આપે છે કે વેચાણ આપનારે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત તબદિલી યાને એસાઈન કરવાનો અને વેચાણ આપવાનો પુરેપુરો હક્ક, અધિકાર છે હવે પછીથી વેચાણ લેનાર આ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત સુખેથી ભોગવે, વશે, વસાવે, વેચે સાટે યા ગીરો

આપે કે તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે. તેમજ વેચાણ લેનાર કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામ હંમેશ માટે કબજે રાખે તેનો ઉપયોગ કરે તેમાં હવે પછીથી અમો વેચાણ આપનાર કે વેચાણ આપનારનાં હાલના કે વખતો વખતના ભાગીદાર, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે કોઈનાં કોઈપણ પ્રકારનાં સદરહું મિલકત બાબતેનાં હક્ક, હિત કે સબંધ હોય તો તે આ લેખથી રદ થાય છે.

(૬) વધુમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તથા સદરહું મિલકત ઉપર કોઈપણ બોજો નથી વધુમાં પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા અનુક્રમે ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનારે બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ–ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી. અમો વેચાણ આપનાર ઉપર સદરહું મિલકતનાં વેચાણ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને કરેલ મજકુર મિલકતના વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૭) વધુમાં વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત નીચે જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું જાહેર કરે છે તથા તે બાંહેધરીનાં આધારે વેચાણ આપનારે સદરહું મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં નીચેની શરતોને આધિન

કરી આપેલ છે જે વેચાણ લેનાર તથા વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તથા સદરહું મિલકત આ નિતી નિયમોને આધિન રહી વાપરવા હક્કદાર છે :

એઃ સદરહું સ્કીમનાં કોઈપણ સભ્યો સદરહું મિલકતનાં નંબરમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

બીઃ સદરહું સ્કીમમાં જણાવ્યા મુજબનાં સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણે કામ કરવામાં આવેલ છે તેમજ સદરહું મિલકત કે સદરહું સ્કીમનાં સ્પેશીફીકેશનમાં કે બાંધકામમાં વેચાણ લેનાર કોઈપણ વખત કોઈપણ ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

સીઃ વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે કે સદરહું મિલકતનાં સ્પેશીફીકેશન, સદરહું મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, બાંધકામની ગુણવત્તા, પ્લાન, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો તેમણે તેમનાં અનુભવી અને જાણકાર કાયદેસરનાં સલાહકારો પાસે વખતો વખત બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકતની ખરીદ કિંમત ચુકવી ખરીદી અંગેનો આ દસ્તાવેજ કરવા બાબતે વેચાણ આપનારને જાણ કરેલ છે.

ડીઃ વધુમાં વેચાણ લેનારે પોતાનાં વાહનો મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાયની અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માર્જીનની કે અન્ય કોઈ બ્લોક નીચેની જગ્યામાં પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં. સદરહુ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ દુકાન હોલ્ડર કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાધકામ કરી શકશે નહી કે કોઈપણ જાતનો માલ સામાન કે અન્ય અડચણ થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકી શકશે નહી કે કોઈપણ જાતના શેડ બાંધી શકશે નહી તેમજ સદરહુ દુકાનની આગળ કે આજુબાજુ આવેલ પેસેજમાં કોઈપણ જાતનો સ્વતંત્ર માલીકી હકક ઉભો કરી શકશે નહી.

ઈ :વેચાણ આપનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ કોમન સુવિધા સગવડો તથા સઉલતો વેચાણ લેનારે સદરહુ સ્કીમનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળી ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવાનો રહેશે તથા તે બાબતે કોઈપણ તકરાર કે ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

એફ: વેચાણ લેનારે સદરહુ સ્કીમની કોમન સુવિધાવાળી જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કે અન્ય રીતે અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવું કૃત્ય કરશે નહીં તેમજ તેવી મિલકતમાં ગેરકાયદેસર કબજો કે દબાણ કરશે નહીં.

જી: વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત તથા કોમન સુવિધાઓ તથા કોમન પેસેજમાં ગંદકી કે ગંદવાડ થાય તેવું કૃત્ય કરશે કે કરાવશે નહીં.

એચ: વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતની દિવાલોમાં એવું કૃત્ય કે કાર્ય કરશે નહીં જેને કારણે દિવાલનું બાંધકામ નબળુ પડે અથવા દિવાલોને કે કોમન દિવાલને નુકશાન થાય તથા ભોંયતળીયા કે ખુલ્લી જગ્યા કે માર્જીનની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનું ખોદકામ કે બાંધકામ કરશે નહીં જેનાથી હયાત ગટર લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણીની લાઈન કે તે સ્કીમ અંગેની કોઈપણ હયાત લાઈનો તથા વ્યવસ્થામાં કોઈ નુકશાન થાય અને જો આવુ કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરશે તો તે ગેરકાનુની ગણાશે તથા તે બાબતેની તથા તે બાબતેનાં નુકશાનની સંપૂર્ણ કાયદાકીય તથા આર્થિક જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

આઈ: રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર બનશે.

પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ડેવલપર આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ–૧) જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનું કારણ એકતરફવાળાની કસુરને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(આઈ–૨) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહુ યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(આઈ–૩) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડકટસમાં, જો સ્વભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય, તેવી સ્વાભાવિક રીતેની અને મંજુરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ–૪) જયારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય, તે પહેલા જો ડીફેકટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય, તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ–૫) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(આઈ–૬) જો સર્વિસ સોસાયટી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનું અને સુચનાઓનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(આઈ–૭) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ–૮) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ–૯) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં કે અન્ય રૂમો, બાલ્કનીઓમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શકિતશાળી વોશીંગ મશીન જેવા સાધનોની ધ્રુજારીથી ફલોરના જોઈન્ટસ ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ–૧૦) બીજીતરફવાળા આ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની થશે નહીં. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની પુર્વે લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલુ હશે, તો તેની ખામીની/નુકશાનીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહીં અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

જેઃ સદરહુ મિલકતના બારી–બારણા લાકડા, લોખંડ તથા એલ્યુમીનીયમથી બનાવેલા છે. લાકડું ચોમાસાના ભેજને કારણે ફુલે છે. તે બાબત કુદરતી અને સામાન્ય છે. તે વખતે બારણાં વાખતાં તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે. તે

ચોમાસામાં બગડે તેવો સંભવ છે. આમ તેવી તકલીફ બાબતે તમો વેચાણ લેનારે ભવિષ્યમાં કોઈ ફરીયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી. વેચાણ આપનાર તે માટે જવાબદાર બનશે નહિં. તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સંમતી છે.

કેઃ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો સ્ફોટક વસ્તુ/પદાર્થ કે ગેરકાયદેસર ઠરેલી વસ્તુ/પદાર્થ રાખી શકશે નહીં.

એલઃ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ કાયદાની મર્યાદામાં રહીને ખાલી ધંધાકીય કે વેપારી પ્રવૃતી પુરતો જ કરી શકશે અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહીં.

એમઃ વિશેષમાં આ દસ્તાવેજ થયા બાદ અથવા કબજો મેળવી લીધા બાદ કુદરતી આપતીઓ જેવી કે આગ, અતિવૃષ્ટિ, સાયકલોન કે ધરતીકંપ અન્યથા તેવા કોઈપણ પ્રકારે કે કારણોસર સદરહું મિલકત કે સ્કીમને નુકશાન થવા પામશે અને અગર કોઈપણ પ્રકારની જાનહાની થશે કે થવા પામશે તો તેની કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહીં અને થયેલ નુકશાન વેચાણ લેનારે ભોગવવાનું રહેશે અને આ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ પ્રકારનો વાદ કે વિવાદ દાવો કરશે નહીં વધુમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ લેનારે સમયસર વીમો લેવાનો રહેશે અને તે વીમાના પ્રિમિયમ ભરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે. તેની આથી વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને બાંહેધરી આપે છે.

એનઃ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત અંગેનો કબજો મેળવ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લી./જી.ઈ.બી., રેવન્યુ રેકોર્ડ કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થામાં વેચાણ લેનારના ખર્ચે અને જોખમે તેઓનુ નામ દાખલ કરવાનુ રહેશે. તથા સદરહું મીલકતને લગતા કરવેરા, સેસ, સેલ્સ ટેક્ષ, ટેકસ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે. તથા તેમાં થતા વખતો વખતના ફેરફાર પ્રમાણે ભરવા બાંહેધરી આપે છે.

ઓઃ વેચાણ લેનાર કે અન્ય યુનીટ ધારકો કોઈપણ સમયે ભવિષ્યમાં સ્કીમનું નામ **"સ્થાપત્ય ગ્રીન્સ"** એ નામ બદલી શકશે નહીં.

પીઃ સદરહું મિલકત બાબતે સરકારશ્રી દ્વારા જે કોઈપણ પ્રકારનાં ટેક્ષ/વેરા આજરોજ બાદ ભવિષ્યમાં વસુલ કરવામાં આવે તે તમામ ભરપાઈ કરવાની સંપૂર્ણ કાયદાકીય તથા આર્થિક જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે અને તેની રકમ અલગથી આપવાની રહેશે તથા આવા કોઈપણ ટેક્ષ કે વેરા વેચાણ આપનાર ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે નહીં.

ક્યુઃ સદરહું યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા તમામ પ્રકારની કોમન સગવડોનાં નિભાવ, વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે .... નામની સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનાર તથા સદર યોજનાનાં અન્ય તમામ સભાસદોએ સદરહું સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાત સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તે આ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીનાં કાયદા, પેટાકાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતનાં ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તથા સર્વિસ સોસાયટીનાં તમામ કાયદા અને નિયમો તથા ઠરાવોનું તમો વેચાણ લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું સ્કીમમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ, ફેસેલીટીઝ વિગેરે તમામ મિલકતો, ચીજવસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી તથા દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખત નકકી થાય તે મુજબ સર્વિસ સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે જમા કરાવશે તેની બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા મજકુર જમીન પૈકી યુનીટ દીઠ વણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહુ રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સારૂ કોઈપણ કાયદા હેઠળ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહું સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડયુટી,

રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય કરવેરા સદરહું સર્વિસ સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

આર. મજકુર સ્કીમમાં બી. યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા, ધાબાનો હક્ક હિસ્સો વેચાણ આપનારનો રહેશે નહિ તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીયેશનનો રહેશે.

એસ. એકતરફવાળાએ મજકુર સ્કીમમાં આવેલ લીફટના લાયસન્સ સ્થાનિક સત્તા મંડળના નીતિ નિયમો મુજબ મેળવેલ છે. તથા ફાયર સેફટી સીસ્ટમના તમામ ઈકવીપમેન્ટ સદરહુ સ્કીમમાં જરૂરીયાત મુજબ લગાડવામાં આવેલ છે અને તે અંગેની લાયસન્સ/એન.ઓ.સી. પણ મેળવી લીધેલ છે. જે તમામ લાયસન્સ એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમમાં રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપી દીધેલ છે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ લીફટ, ફાયર સેફટી સીસ્ટમ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ સમયસર મરામત/સર્વિસ કરાવવાની તથા તેને લગતા લાયસન્સો સમયસર રીન્યુ કરવાની જવાબદારી સદરહુ સ્કીમમાં રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટી તથા બીજીતરફવાળા અને અન્ય સભ્યોની છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૮) આ દસ્તાવેજના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ–વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ–વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈઓ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૯) આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાળઓ આ દસ્તાવેજના 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 અને આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા વેચાણનાં વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ જેવુ કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પુટર કે ટાઈપીંગ વગેરે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

(૧૧) વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહું સમગ્ર જમીન તથા સદરહું મિલકતના ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેનાં ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે સદરહું મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ તથા આ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારે પોતાની તરફેણમાં કરાવેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહું સમગ્ર જમીન તથા સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકતનાં ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકતનો આ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનાર પાસેથી કરાવેલ છે.

–: પરિશિષ્ટ :–

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૮ (સોલા) તાલુકો ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ ભાડજની સીમમાં આવેલ સર્વે/ બ્લોક નંબર : ૨૭૨ (જુના સર્વે નંબર : ૨૬૫/૧) ની ૧૦૧૨ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં ૪૦૬ (ભાડજ) માં થતાં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૪ ની ૬૦૭ સમચોરસમીટર મલ્ટી પર્પઝ હેતુ સારૂ બિનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ **"સ્થાપત્ય ગ્રીન્સ"** નામની સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગના .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન નં. .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ .... સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... સમચોરસમીટર જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. સદરહું મીલકતના ખુટચારનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપર મુજબનો વેચાણનો દસ્તાવેજ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ પોતપોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશી, વાંચી, સમજી, વિચારી, અક્કલ હોશીયારીથી, તનમનનાં સાવધપણામાં કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દબાણ કે લાગભાગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતીમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરી આપેલ છે જે વેચાણ આપનાર તેમજ વેચાણ આપનારના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ભાગીદારોને એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરેને તથા વેચાણ લેનાર તેમજ તેઓ તેમનાં પ્રત્યેકનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદીને તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તારીખ : સ્થળ : અમદાવાદ

અત્રે-------------મતુ અત્રે- ----------શાખ.

સ્વસ્તિક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી ધવલ રસીકલાલ શાહ
(વેચાણ આપનાર / એકતરફવાળા)

(૧)------------- (૨)-------------
સાક્ષી સાક્ષી

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩ર (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

સ્વસ્તિક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

____

શ્રી ધવલ રસીકલાલ શાહ
(વેચાણ આપનાર / એકતરફવાળા)

____

..
(વેચાણ લેનાર / બીજીતરફવાળા)