

-: વૈચાણ દસ્તાવેજ :-

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૨ (વાડજ) સાબરમતી તાલુકાના મોજે - વાડજ ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૪૨૫ / ૨ ની ચો.મીટર : ૪૦૪૭ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૮ (નવાવાડજ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૭૨ / ૧ ની ચો.મીટર : ૨૪૨૮ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે “ **યુરેકા હાર્ટ્સ** ” ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ મીલકતનો વૈચાણ દસ્તાવેજ **શા..... અંકે રૂપીયા પુરાનો.**

વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા :-

⇒ આનંદ બિલ્ડકોન **PAN : ABQFA 4451 J**
એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ :- ૨૪, તુલસી રેસીડેન્સી,
કિખા બંગ્લોઝ રોડ, આનંદ પાર્ટી પ્લોટ પાછળ, ચાંદલોડીયા, અમદાવાદના
સરનામે આવેલી છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર :-
ઉમંગ ભરતભાઈ પટેલ

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” અને અગર અમો “વેચાણ
આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે
શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર
ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો - વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના
એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ
થાય છે.

વેચાણ લેનાર - લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા :-

(૧) **PAN :**
પુષ્તવચના, ધર્મ : હિન્દુ, રહેવાસી :
.....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “તમો” અને અગર તમો “વેચાણ
લેનાર - લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના
અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો,
એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો, સરવાઈવરો ઇત્યાદી સર્વેનો
સમાવેશ થાય છે.

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૨ (વાડજ)
સાબરમતી તાલુકાના મોજે - વાડજ ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૪૨૫ / ૨ ની
ચો.મીટર : ૪૦૪૭ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૮ (નવાવાડજ)
માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૭૨ / ૧ ની ચો.મીટર : ૨૪૨૮ ની
બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે “ **યુરેકા હાઈદ્રસ** ”
ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ

-: ૩ :-

બ્લોક નંબર :-

ફ્લોર :- ફ્લોરનો

ફ્લેટ નંબર :- વાળી

ચો.મીટર :- આંતરિક બાંધકામનો કાર્પેટ (એ)

ચો.મીટર :- બાલ્કનીનો કાર્પેટ (બી)

ચો.મીટર :- વોશ એરીયાનો કાર્પેટ (સી)

ચો.મીટર :- કુલ કાર્પેટ (એ + બી + સી) તેમજ
(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ
ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ ના
નિયમોનુસાર)

ચો.મીટર :- સમગ્ર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હક્ક
સહિત.

એ રીતેની મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ. જેને આ
વેચાણ દસ્તાવેજમાં “મજકુર મીલકત” અથવા “સદરહુ મીલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ
કરવામાં આવ્યો છે.

- (૨) સદર સર્વે નંબર : ૪૨૫ / ૨ ની ચો.મીટર : ૪૦૪૭ ની જમીન કે જેનો
ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૮ (નવાવાડજ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર
: ૮૭૨ / ૧ ની ચો.મીટર : ૨૪૨૮ ની જમીનને બિનખેતીની મંજૂરી મે.જીલ્લા
ક્લેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના તારીખ : ૨૩-૦૩-૨૦૨૦ ના રોજના હુકમ
નંબર : ૮૩૫ / ૦૭ / ૧૮ / ૦૨૧ / ૨૦૨૦ થી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની
નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૫૭૮૭, તારીખ : ૨૩-૦૩-૨૦૨૦
ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૦૪-૦૬-૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત
કરવામાં આવેલ.

- (૩) સદર સદર સર્વે નંબર : ૪૨૫ / ૨ ની ચો.મીટર : ૪૦૪૭ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૮ (નવાવાડજ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૭૨ / ૧ ની ચો.મીટર : ૨૪૨૮ ની બિનખેતીની જમીન રમેશભાઈ મફતલાલ પટેલ, ભાવનાબેન તે મફતલાલ પટેલના દિકરી તે રાજેન્દ્રભાઈ પટેલના પત્ની તથા મીતાબેન તે મફતલાલ પટેલના દિકરી તે દિલીપભાઈ પટેલના પત્નીની પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર આનંદ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ - ૨ (વાડજ) ના મે.સબ - રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૨૪-૦૬-૨૦૨૦ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૫૮૪૩ થી રજુ કરવામાં આવેલ. જે દસ્તાવેજ તા. ૩૦-૦૬-૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૫૮૩૭, તારીખ : ૦૪-૦૭-૨૦૨૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૦૮-૦૮-૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.
- (૪) સદર સદર સર્વે નંબર : ૪૨૫ / ૨ ની ચો.મીટર : ૪૦૪૭ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૮ (નવાવાડજ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૭૨ / ૧ ની ચો.મીટર : ૨૪૨૮ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી તા. ૧૦-૦૬-૨૦૨૧ ના રોજના કેસ નંબર : BHNTI / NWZ / 230321 / CGDCRV / A4742 / R0 / M1, રજાચીટ્ટી નંબર : 04884 / 230321 / A4742 / R0 / M1 થી પાસ કરવામાં આવેલ છે. એ રીતેના ઉપર મુજબના કેસ નંબર તથા રજાચીટ્ટી નંબરથી સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ. એ રીતે સદરહુ સમગ્ર જમીન બિનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર / નાગરીક આધાર રૂપ જરૂરીયાત મુજબ પાણી, ગટર અને વિજળી સહિતની લખી આપનારે નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાઓયુક્ત બાંધકામ કરવા / કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.
- (૫) સદરહુ મીલકત ઉપર વેચાણ આપનાર તરફથી કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યક્તિઓ, સરકારશ્રીનો કે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઈ કોર્ટ કચેરી કે ઓફિસોમાં કોઈપણ જાતના કેસો કે પ્રોસીડિંગ્સ પેન્ડિંગ નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈનો ભરણ પોષણનો કે અન્ય કોઈ હક્ક પોષાતો નથી તેમજ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી કે કોઈને

કબજો સોપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ. જે અંગેનું ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ એડવોકેટશ્રી દ્વારા તારીખ : ના રોજ આપવામાં આવ્યું છે.

- (૬) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર જે રહેણાંકના ફ્લેટો તથા વાણિજ્યની દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામવાળી મીલકત “ યુરેકા હાઈટ્સ ” એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહુ નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી.
- (૭) સદરહુ જમીનમાં મંજૂર થયેલા પ્લાન તથા રજાચીઢી મુજબના રહેણાંકના ફ્લેટો તથા વાણિજ્યની દુકાનોના બાંધકામની યોજના નિયમ બધ્ધ રીતે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા આનંદ બિલ્ડકોન - એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને સદર જમીન અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની બોજા રહિત મીલકત આવેલ છે.
- (૮) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ “ યુરેકા હાઈટ્સ ” નામની યોજનામાં પેરા નંબર : ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની મીલકત ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીને તેનો એક બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. જે બાનાખતનો કરાર અમદાવાદ - ૨ (વાડજ) ના મે.સબ - રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ના રોજ અનુક્રમ નંબર : થી નોંધવામાં આવેલ. જે બાનાખતની તમામ શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે અને પાલન કરવાનું કબુલ મંજૂર રાખે છે. જેનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ નીચે દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અમો વેચાણ આપનારને તમો વેચાણ લેનારની પાસેથી મળેલ છે.

રૂા.

રૂા.

૩૧..... અંકે રૂપીયા પુરા.

એ રીતેના અવેજના નાણાં તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને ચુકવ્યા છે. તે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને પહોચ્યા છે. જેની પહોંચ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ. જે વેચાણ અવેજનાં ચુકતે નાણા અમો વેચાણ આપનારનાં ખાતામાં જમા થયેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે.

(૯) સદરહુ “ યુરેકા હાઈટ્સ ” નામના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, સીડી, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપ લાઈન, લીફ્ટ, ગટર લાઈન, સુએઝ લાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે સદરહુ મીલકતમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક, સુખાધિકાર તથા બાંધકામના કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલર્સ, સ્કીમના પાયાનું બાંધકામ તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક અન્ય મીલકત ધારકો સાથે સહિયારામાં ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હક્ક તમો વેચાણ લેનારને આપેલો છે. અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી કોમન મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ નથી.

(૧૦) સદરહુ “ યુરેકા હાઈટ્સ ” નામની સ્કીમમાં ફ્લેટો / દુકાનો ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં જો અને જ્યારે અન્ય એસોસિએશન કે સોસાયટી કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજિયાત રહેશે. તેમજ એસોસિએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મીલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેન્સ વિગેરે માટે જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવું એસોસિએશન વિગેરે તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો લઈ શકશે નહિ. સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા

ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એશોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરૂરીયાત જણાય તો વેચાણ આપનારે તેવી કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટી / એશોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા સારૂ જરૂરી સહીઓ વિગેરે કરી આપવાની રહેશે. જેનો તમામ ખર્ચ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનએ ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનાનાં પ્રમોટર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટી બનાવીને તેનો વહિવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા તેમજ કોમન બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહિવટ તથા મેઈન્ટેનેન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી તથા તમામ સભાસદોની છે. જેથી વહિવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે બાદથી કોમન એમેનીટીઝનાં મેઈન્ટેનેન્સ તથા વહિવટ અંગેની કોઈ જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે નહિ.

- (૧૧) સદરહુ મીલકત તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઈને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે માત્ર જે હેતુસર પ્લાન પાસ થયા હોય, તે જ હેતુસર ભોગવો, વસો, વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપવા માટે હક્કદાર છે.
- (૧૨) સદરહુ “ યુરેકા હાઈટ્સ ” માં હાલમાં અમો વેચાણ આપનારે બોરવેલ બનાવેલ છે તેનો વપરાશ દરેક મીલકત ધારકોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો છે. પરંતુ, ભવિષ્યમાં નવો બોરવેલ (ટયુબવેલ) બનાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે તમામ સભાસદો (સભ્યો) એ વરાડે પડતો ખર્ચ ભોગવીને નવો ટયુબવેલ બનાવવાનો છે. જેમાં તમો વેચાણ લેનારની મુક્ત સંમતી છે. સદર “ યુરેકા હાઈટ્સ ” નામની યોજનામાં અમો વેચાણ આપનારે વરસાદી પાણીના નિકાલ માટે હાલમાં કુલ - ૧ (એક) પરકોલેટીંગ વેલ બનાવેલ છે. સમય જતાં તેવા પરકોલેટીંગ વેલનું મેઈન્ટેનેન્સ તેમજ સાફ સફાઈ વિગેરે સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સહિયારામાં મળીને કરવાનું છે. તદઉપરાંત, સદર યોજનામાં ફાયર સેફ્ટીના હેતુસર ફાયર સેફ્ટી ઇકવીપમેન્ટસ લગાવેલા છે. જે યોગ્ય અને ચાલુ (વર્કીંગ) હાલતમાં છે. જેની સંપૂર્ણ ખાત્રી તમો વેચાણ લેનારે કરી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેનાથી પુર્ણ સંતોષ છે. સદર ફાયર સેફ્ટી ઇકવીપમેન્ટસનું નિયમીત રીતે મેઈન્ટેનેન્સ તમો વેચાણ લેનારે અન્ય સભાસદોની સાથે સહિયારામાં મળીને કરવાનું છે. ભવિષ્યમાં કોઈ દુર્ઘટનાના પ્રસંગે તેવા કોઈ ઇકવીપમેન્ટસ કામ ન કરતા જણાય તો તે અંગે તમો વેચાણ લેનાર તથા અન્ય સભાસદો અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકશો નહિ અને લગાવેલ ઇકવીપમેન્ટસનું

અમો તમામ સભાસદોએ રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ કરાવવાનું છે અને રહેશે.

- (૧૩) અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાએ સદર મીલકત તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સ્વતંત્ર માલિકી હક્કે વેચાણ કરેલ છે અને અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાએ સદર મીલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત છે.
- (૧૪) સદરહુ સમગ્ર યોજનામાં **RERA** ની ઓથોરીટી સમક્ષ પુરી પાડેલી માહિતી અનુસારની કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફિકેશન રાખવામાં આવેલ છે. જે કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફિકેશનનો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીના નિતી નિયમોનુસાર તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના નિયમોને આધિન સહિયારામાં ઉપયોગ / ઉપભોગ કરવાનો રહેશે. તેમજ તેવી કોમન એમેનીટીઝના કોમન મેઈન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખત જે વ્યવસ્થા નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ સભાસદોએ સહિયારામાં કરવાના રહેશે.
- (૧૫) આ લેખની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈને પ્રતિકુળ રીતે અસર કરતી હશે તો તેવી તમામ શરતો રદ્દ યાને કેન્સલ ગણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર તે શરત ગણવાની રહેશે અને બાકીની શરતો આ લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ માન્ય ગણવાની રહેશે.
- (૧૬) સદરહુ ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મીલકતને લઈને અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા અને તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજુતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવે તો રેરા એક્ટ - ૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નિતી નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.
- (૧૭) સદરહુ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા જેટલું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા તરીકે દર્શાવી લેખ કરી આપવામાં આવેલ હોય તેમાં બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન પ્રમાણેના ક્ષેત્રફળમાં ૩ % (ત્રણ ટકા) સુધીનો તફાવત હોઈ શકે. પરંતુ જો ક્ષેત્રફળમાં તે ઉપરાંતનો વધારો કે ઘટાડો થાય તો તે

પ્રમાણે કુલ કિંમતના વરાડે રકમ ગણી ક્ષેત્રફળના વધારાના સંજોગોમાં વેચાણ લેનારએ તેવી વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને ઘટાડાના સંજોગોમાં ડેવલોપર્સ દ્વારા તેવી ઘટાડાની રકમ માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૧ (એક) ટકા પ્રમાણે ગણી થતુ વ્યાજ સહિત વેચાણ લેનારને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

- (૧૮) સદર યોજનાની બી.યુ.પરમીશન મળે પછી જ સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક તમો વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થશે. ત્યારે સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવશે.
- (૧૯) સદરહુ મીલકતના બાંધકામની તમો વેચાણ લેનારે પોતે જાતે તથા નિષ્ણાંતો મારફતે ખાત્રી કરાવી લીધેલ છે. સદરહુ મીલકત અંગે કરવામાં આવેલ આર.સી.સી.કામ, ચણતર કામ, પ્લાસ્ટર કામ, બારી - દરવાજા, ફ્લોરીંગ, ઇલેક્ટ્રીકફીકેશન, બિરલા પુટ્ટી, ફિનીશીંગ કામ અન્ય તમામ બાંધકામ તેમજ અન્ય તમામ હયાત કોમન એમીનીટીઝ વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગેનો કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત કરી વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારની સામે કોઈપણ જાતનો અવરોધ ઉભો કરી શકશે નહિ. તેમજ સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે મેળવશે નહિ તેની વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે. તમો વેચાણ લેનારને આ સ્કીમમાંની સુવિધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઇલેક્ટ્રીકલ લાઈનો, સીડી, લીફ્ટ, રસ્તા તથા પાર્કિંગની કોમન જગ્યા વિગેરેના ઉપયોગમાં સહિયારા અને સામુહિક હક્ક સિવાય કોઈ આગવો માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહિ. તમો વેચાણ લેનાર આ સ્કીમના બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કે અન્ય યુનિટોનો નિકાલ કરવા સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી / કરાવી શકશે નહિ તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહિ મેળવે, તેની તેઓ વેચાણ આપનારને ખાત્રી આપે છે.
- (૨૦) વેચાણ લેનારને સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો જયારથી સોપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે મીલકત રહે તે રીતે કરશે.
- (૨૧) વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે

નહિ. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહિ કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય તેમજ અન્ય મીલકત ધારકોની મીલકતને ક્ષતિ કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરી શકશે નહિ.

(૨૨) સદર યોજનાનાં કોમન બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાઓમાં અડચણ ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે પોતાનાં યુનિટનો જે તે યુનિટ ધારકે ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવાનો છે. સદર યોજનાનાં ડ્રેનેજ કે પાણીની લાઈનમાં કોઈપણ જાતનાં વિક્ષેપ કે કચરો વિગેરે જાય નહિ કે તેના કારણે લાઈન ચોક-અપ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કે કોઈ યુનિટ ધારકે કરવાનાં નથી અને તે બાબતની સંપૂર્ણ જવાબદારી યુનિટ ધારકોની રહેશે તે અંગેની કોઈપણ જાતની જવાબદારી પ્રમોટર - વેચાણ આપનારની ગણાશે નહીં.

(૨૩) વેચાણ લેનાર તેમજ સદરહુ મીલકતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મીલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ અસામાજિક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી.

(૨૪) વેચાણ લેનારને જે હેતુ માટે સદરહુ મીલકત આપવામાં આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિ યાને કે વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગિક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહિ.

(૨૫) સદરહુ મીલકત અવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબની કિંમત સિવાયની કોઈ વધારાની રોકડ કે બદલો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ નથી.

(૨૬) વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતમાંથી કચરો કે ગંદી વસ્તુઓ કે અન્ય કશું જ બહાર નાખશે નહિ. તેમજ સ્કીમમાંના અન્ય મીલકત આગળ કે ઉપર નાખશે નહિ અને તેનો સુયોગ્ય નિકાલ કરશે.

(૨૭) વેચાણ આપનાર દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજૂતિઓનું વેચાણ

લેનાર પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી કે તે કારણસર વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહિ. તેમજ તેવા વિલંબથી વેચાણ આપનારના હક્કોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહિ.

(૨૮) અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનના મંજૂર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે અધિકૃત આર્કિટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનીંગ તથા ડિઝાઇન અનુસાર આર્કિટેક્ટ / એન્જનીયરની દેખરેખ હેઠળ કરેલ છે અને તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર જરૂરી પુર્તતા વેચાણ આપનારે કરેલ છે અને તેવી પુર્તતા કરતા રેરા ઓથોરીટી દ્વારા વેચાણ આપનારના સદર પ્રોજેક્ટ અંગે રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ફાળવી આપવામાં આવેલ છે અને તેની તમામ વિગતો અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા રેરા ઓથોરીટીની વેબસાઈટ ઉપર અપલોડ કરવામાં આવેલ છે જે વિગતો વેચાણ લેનારે ચકાસેલ છે.

(૨૯) સદરહુ મીલકત તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારે કોઈને પણ ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો સદરહુ મીલકત ધરાવનારે રચાનાર સોસાયટી / એસોસીએશનની પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે. જો પુર્વ મંજૂરી મળી ના હોય તો તે ટ્રાન્સફરને સદહુ મીલકતનો કબજો તમો વેચાણ લેનારે સોંપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતને ભાડે આપો તો પણ યોગ્ય ભાડુઆતને ભાડે આપવાની છે અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમો વેચાણ લેનારે સ્કીમના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે / મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી અને તે અંગે લાગતા વળગતા સરકારી વિભાગમાં તમો વેચાણ લેનારે જાણ કરવાની છે.

(૩૦) સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ વેચાણ આપનાર કે કમીટીએ બનાવેલી નીતિ - નિયમો અનુસાર કરવાનો છે તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસરપુર્વક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કર્મચારી લીફ્ટનો દુર ઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક મીલકત હોલરે ધ્યાન રાખવાનું છે અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો પણ લીફ્ટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે. આ લીફ્ટની કવોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને વેચાણ આપનારે જાતે મેન્યુફેકચર

કરેલું નથી. તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતિથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરિક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે વેચાણ આપનાર જવાબદાર બનશે નહિ તથા તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વાલી, વારસો તેવી નુકશાની / વળતર તેમની પાસે માંગશો નહિ / માંગી શકશો નહિ તેની તમોએ ખાત્રી અને સંમતી આપેલી છે.

(૩૧) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી કોર્પોરેશન ટેક્ષ, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડમાં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ અર્થ તમામ મીલકતોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે.

(૩૨) સદર “ યુરેકા હાઈટ્સ ” ની મીલકતોના માલિક / કબજેદારોએ નક્કી કરેલ વ્યવસ્થા અનુસાર વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. સદરહુ યોજનાના વિઝીટર્સ માટે કમ્પાઉન્ડની અંદરના ભાગે વિઝીટર્સ પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે, તેવી વિઝીટર્સ પાર્કિંગની વ્યવસ્થા ભરાઈ ગયેથી યોજનાના વિઝીટર્સ તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શિસ્તપૂર્વક અને નિતી નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. તેમજ સદર યોજનાના સભાસદોએ કમ્પાઉન્ડની અંદર પોતાના હેવી કોમર્શીયલ વાહનો પાર્ક કરવાના નથી. તેમજ સદર સમગ્ર “ યુરેકા હાઈટ્સ ” ના તમામ બ્લોકના ફ્લેટ હોલરોએ તેમના બ્લોકની કમ્પાઉન્ડની અંદર સુયોગ્ય રીતે પાર્કિંગ કરવાનું છે. સદર યોજનાના દરેક દુકાન હોલરે પોતાની મીલકતના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્ક કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાનું વાહનો પણ શિસ્તપૂર્વક અને નિતી નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદર યોજનાના તમામ દુકાન હોલરોએ દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો પાર્કિંગ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો છે. ફ્લેટોના પાર્કિંગના ભાગે કોઈપણ દુકાન હોલર પાર્કિંગ કરી શકશે નહિ. સદર યોજનામાં વ્યવસ્થાના ભાગ સ્વરૂપે બેઝમેન્ટના ભાગે ફ્લેટ હોલરો માટે પાર્કિંગ રાખવામાં આવેલ છે. જ્યારે દુકાનોની આગળના ભાગે દુકાન હોલરો માટે પાર્કિંગ રાખવામાં આવેલ છે.

(૩૩) સદર “ યુરેકા હાઈટ્સ ” માં બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી ફ્લેટ નંબર : એ / ૧૦૩, બી / ૧૦૨, એ / ૨૦૪ તથા બી / ૨૦૧ ના માલિક, કબજેદારોને

સ્વતંત્ર રીતે પોતાના ફ્લેટને આનુસંગિક હોઈ તેમજ તેવી ખુલ્લી જગ્યામાં યોગ્ય સ્વચ્છતા જાળવી શકાય તથા યોગ્ય રીતે મેઈન્ટેનન્સ કરી શકાય તે હેતુસર કાયમી રીતે વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપવામાં આવેલ છે. તેમાં અન્ય કોઈ ફ્લેટ હોલરોનો કે દુકાન હોલરોનો લાગભાગ યાને હક્ક હિસ્સો રહેલો ગણાશે નહિ. તેમજ સદર “યુરેકા હાઈટ્સ” ના ટોપ ફ્લોરના ફ્લેટ નંબર : એ / ૧૧૦૧, એ / ૧૧૦૨ તથા બી / ૧૧૦૪ ના માલિક, કબજેદારોને પોતાના ફ્લેટની આગળની તરફ આવેલ ખુલ્લુ ધાબું કાયમી રીતે ખુલ્લુ વાપરવાના હેતુસર તેમાં યોગ્ય સ્વચ્છતા તથા યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ થઈ શકે તે હેતુસર આપવામાં આવેલ છે. તેમાં અન્ય કોઈ ફ્લેટ હોલરોનો કે દુકાન હોલરોનો લાગભાગ યાને હક્ક હિસ્સો રહેલો ગણાશે નહિ. આ તમામ બાબતો વેચાણ લેનાર કબુલ, મંજૂર રાખે છે અને આ અંગે ભવિષ્યમાં અમો વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈ ફ્લેટ રહિશ સામે વાંધો કે તકરાર કરવા - કરાવવા વેચાણ લેનાર હક્કદાર નથી. સદર યોજનામાં ટોપ ફ્લોરના ઉપરનું ધાબુ દરેક બ્લોકના દરેક ફ્લેટ ધારકનું કોમન છે. તે ધાબામાં જે તે બ્લોકના ફ્લેટ ધારકો ટેલીફોન, ઈન્ટરનેટ, ચેનલના એન્ટેનાના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં તમામ ફ્લેટ ધારકોની સંમતિ છે.

(૩૪) સદરહુ “યુરેકા હાઈટ્સ” એ નામની યોજનાની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન (બી.યુ.પરમીશન) આવી ગયા બાદ ભવિષ્યમાં અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનના નિયમ મુજબ જો વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. તેમજ વધતી એફ.એસ.આઈ. કે ટેરેસમાં અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક હિસ્સો રહેશે નહિ કે ગણાશે નહિ અને તેવા એફ.એસ.આઈ. ના હક્કો તથા ટેરેસના હક્કો સર્વિસ સોસાયટીના થયેલા ગણાશે.

(૩૫) સદરહુ મીલકતના અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્સ, મ્યુ. વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્સ, વિશેષધારો શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીમનો વહિવટી ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે આજદિન સુધીના ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે. હવે પછીના (વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના) આવા તમામ પ્રકારના ટેક્સ, વેરાઓ તથા સ્કીમમાંનો વહિવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૩૬) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ,

વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે. જેથી તેમાં હવે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, સભ્યો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો તમામનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહ્યા નથી. જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ રાખનારને હરકત કે અટકાયત કરીશું નહિ.

(૩૭) સદરહુ સ્કીમમાં જે તે યુનિટ ધારકો કબજો લેશે ત્યારે તેમજ તે પછી અગર પહેલા વેચાણ આપનાર જણાવે ત્યારથી યુનિટ ધારકોએ એપાર્ટમેન્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તથા સદરહુ મીલકતમાં તથા સ્કીમમાં લાઈટ કનેક્શન અંગે ટોરેન્ટ પાવર અમદાવાદ ઇલેક્ટ્રીક સીટી કંપનીમાં જે કોઈ રકમ વિજળી વપરાશ સાડુ ભરી હોય કે ભરવી પડે તે વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે. પ્લાનીંગ તથા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં બાંધકામના પ્લાન પાસ કરાવવા માટે જે કોઈ રકમ ભરેલી હોય અને તે ઉપરાંતમાં જે ખર્ચ કરેલો હોય તે તેમજ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં ભરવાની થતી વિકાસ ફી તેમજ લીગલ ચાર્જસ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ચુકવવાનો રહેશે.

(૩૮) તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી / આપ્યેથી સદરહુ મીલકત અંગેના કરવેરાઓ, લાઈટ બીલ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબ-મર્સીબલ પંપ, લીફ્ટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાર્કિંગ, લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્કો તથા ઓવર હેડ ટેન્કમાં પાણી ભરવાના ઇલેક્ટ્રીક પંપો, મોટર પંપ, સીડી, પેસેજ તથા પાર્કિંગનું મેઈન્ટેનન્સ, સીક્યોરીટી સ્ટાફનો ખર્ચ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ચુકવવા બંધાયેલા છે. આ રકમ ચુકવવા અંગેની તમામ જાણકારી તમો વેચાણ લેનારે જાતે જગ્યા ઉપર આવીને મેળવી છે. તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો વેચાણ આપનાર બંધાયેલા નથી તેમજ લેટ પેમેન્ટ અંગેનો જે દંડ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૯) આ સ્કીમમાં જે યુનિટ અંગે આ પ્રકારનો દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે યુનિટો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો વેચાણ આપનાર દ્વારા નિકાલ થયો ના હોય, તે તમામના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક વેચાણ આપનાર છે અને ગણાશે તથા વેચાણ આપનાર તે તમામનો નિકાલ તેમની

ઈચ્છા અનુસાર કરી શકશે. તેમાં વેચાણ લેનારને કોઈ હક્ક નથી. તેમજ વેચાણ લેનારે કોઈ હક્ક કરવાનો નથી અને તેમાં કોઈપણ જાતની ટ્રાન્સફર ફી ભરવાપાત્ર થશે નહિ તે વેચાણ લેનાર તેમજ અન્ય સભાસદો કબુલ મંજૂર રાખે છે.

- (૪૦) વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતના બહારના દેખાવનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહિ કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહિ. ઉપરાંતમાં સ્કીમની માર્જનની જમીનમાં કે પાર્કિંગમાં કે કોરીડોરમાં કે ફોયરમાં કે એપ્રોચમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કે એનકોયમેન્ટ વેચાણ લેનાર કરશે નહિ. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહિ. તેમજ સદરહુ મીલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહિ તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈ જ કરશે નહિ.
- (૪૧) અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આજ રોજ સદરહુ મીલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોંચો તેમજ મીલકતને લગતા તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારને મળેલા છે અને તે વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી સ્વીકારી લીધેલ છે.
- (૪૨) સદર યોજનાની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવી ગયેલ હોય અને તમો વેચાણ લેનારે તમામ પ્રકારની રકમ ચુકવી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તે સમયથી દિન - ૧૫ ની સમય મર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાની પાસેથી મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તેવા સંજોગો ઉપસ્થિત થયેલ હોઈ વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ છે.
- (૪૩) અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તરફથી ઉપર મુજબની જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી

લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહુ મિલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૪૪) તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના વર્ષ - ૫ (પાંચ વર્ષ) ના સમયગાળા દરમિયાન સદરહુ મિલકતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાની અન્ય કોઈ માલ મિલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઇલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુકસાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાની રહેશે નહિ અને આવી સ્ટ્રક્ચરલ ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ લેખમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાના કે તેના થકીના કોઈપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન

ફેસેલીટીઝની જાળવણી તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૪૫) જો તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાનાં આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિં. તેમજ કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદનાં પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેનાં કારણે તથા તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનાં કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાનાં આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

(૪૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, જી.એસ.ટી. ટેક્સ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી. વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારે ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૨ (વાડજ) સાબરમતી તાલુકાના મોજે - વાડજ ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૪૨૫ / ૨ ની ચો.મીટર : ૪૦૪૭ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૮ (નવાવાડજ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૭૨ / ૧ ની ચો.મીટર : ૨૪૨૮ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે “ **યુરેકા હાઈવેસ** ” ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં

-: ૧૮ :-

આવેલ

બ્લોક નંબર :-

ફ્લોર :- ફ્લોરનો

ફ્લેટ નંબર :- વાળી

ચો.મીટર :- આંતરિક બાંધકામનો કાર્પેટ (એ)

ચો.મીટર :- બાહ્યનીનો કાર્પેટ (બી)

ચો.મીટર :- વોશ એરીયાનો કાર્પેટ (સી)

ચો.મીટર :- કુલ કાર્પેટ (એ + બી + સી) તેમજ
(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ
ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ ના
નિયમોનુસાર)

ચો.મીટર :- સમગ્ર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હક્ક
સહિત.

“ યુરેકા હાઇટ્સ ” ના પ્લંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :- ૧૮ મીટરનો ટી.પી.રોડ

પશ્ચિમે :- કોર્પોરેશન ગાર્ડન

ઉત્તરે :- કોર્પોરેશન ગાર્ડન

દક્ષિણે :- કોર્પોરેશન ગાર્ડન

વેચાણ આપેલ મીલકતના પ્લંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેના પ્લંટચાર વચલી મીલકત.

એ રીતેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે તથા તમો વેચાણ લેનારે પોત પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ સિવાય કરેલ છે. જે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો - વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. અમદાવાદ. આજ તારીખ : - -૨૦૨૧ ના દિને.

(વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા)

⇒ આનંદ બિલ્ડકોન

એ નામની ભાગીદારી પેઢી

ના વતી અને તરફથી

તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર :-

ઉમંગ ભરતભાઈ પટેલ

(સાક્ષીઓ)

૧ _____

૨ _____

-: ૨૦ :-

-: મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- યુરેકા હાઈટ્સ, વાડજ, અમદાવાદ.

મીલકત તબદીલ કરનારની સહિ
(વેચાણ આપનારની સહિ)

મીલકત રાખનારની સહિ
(વેચાણ લેનારની સહિ)

-: ૨૧ :-

-: મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-

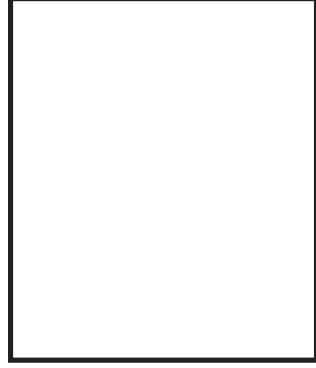
મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- યુરેકા હાઈટ્સ, વાડજ, અમદાવાદ.

મીલકત તબદીલ કરનારની સહિ
(વેચાણ આપનારની સહિ)

મીલકત રાખનારની સહિ
(વેચાણ લેનારની સહિ)

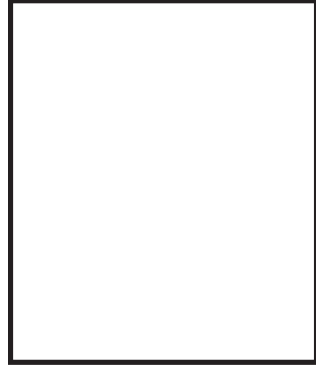
-: ૨૨ :-

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ નીચે મુજબ છે.
(વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એકતરફવાળા)



⇒ આનંદ બિલ્ડકોન - એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના
વહિવટકર્તા ભાગીદાર :- ઉમંગ ભરતભાઈ પટેલ

(વેચાણ લેનાર – લખાવી લેનાર – બીજીતરફવાળા)



આજ તા. માહે સને-૨૦૨૧
રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ
અમદાવાદ - ૨ (વાડજ) સાબરમતી તાલુકાના મોજે -
વાડજ ગામની સીમના સર્વે નંબર : ૪૨૫ / ૨ ની ચો.મીટર
: ૪૦૪૭ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૮
(નવાવાડજ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :
૮૭૨ / ૧ ની ચો.મીટર : ૨૪૨૮ ની બિનખેતીની જમીન
ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે “ **યુરેકા હાઈટ્સ** ”
ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ મિલકત.

વેચાણ દસ્તાવેજ

BALCHANDBHAI K. PATEL ASSOCIATES
MANISH K. PATEL (ADVOCATE)
CHIRAG D.PATEL (ADVOCATE)
AMIT D.PATEL (ADVOCATE)
7/A, Jay Jalaram Society,
Opp. Jain Temple, Nr. Vyas Vadi Char
Rasta, Nava Vadaj, Ahmedabad.
Phone (O) 27645894
 (M) 98259 40880.
 (M) 97273 44333
 (M) 97272 44333