//1//

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૦૯ (બોપલ) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ ઘુમાની સીમમાં આવેલી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરાનો .....**

વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા	**"NEW DARSHAN DEVELOPERS"** Permanent Account No. – AAUFN 6158 N એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ – ૧૯૩, શાંગ્રીલા વિલેજ, ક્રિષ્ના સેલ્બી પાસે, ઘુમા, અમદાવાદ મુકામે આવેલી છે જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે **કમલેશકુમાર છોટાભાઈ પટેલ** **...** જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વેચાણ આપનાર" અગર "લખી આપનાર" અગર "એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના ખરા અર્થમાં વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, કુલમુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ છે.
વેચાણ લેનાર <u>બીજીતરફવાળા</u>	**...** Permanent Account No. – ઉમરે પુખ્તવયના, ધર્મે – હિન્દુ, રહેવાસી – ....જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં

"બીજીતરફવાળા" અગર "લખાવી લેનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોના ખરાઅર્થમાં વેચાણ લેનારનો તથા વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, કુલમુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧. જત, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૯ (બોપલ) ના તાલુકા – ઘાટલોડીયાના મોજે ઘુમા ની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર – ૪૨૭/બ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧–૧૭–૩૦ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૨ (ઘુમા) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૧૨૩/૨ ની ૭૦૩૮ ચોરસ મીટર બહુહેતુક/મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન પૈકીની ૭૦૩૫ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બહુહેતુક/મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે તેવી મજકુર જમીન વેચાણ આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે.

૨. ત્યારબાદ મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૧૨૩/૨ ની ૭૦૩૮ ચોરસ મીટર જમીનને બહુહેતુક/મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવા સારૂની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટર શ્રી, અમદાવાદના એ તારીખ – ૧૪/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ હુકમ નંબર – ૧૨૨૬/૦૭/૧૭/૦૬૨/૨૦૨૩ થી આપેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર – ૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ – ૧૪/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધ નંબર – ૧૩૧૫૨ થી પાડવામાં આવેલ.

૩. ત્યારબાદ વેચાણ આપનારે મજકુર બ્લોક/સરવે નંબર – ૪૨૭/બ ની ૧૧૭૩૦ ચોરસ મીટર જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૧૨૩/૨ ની ૭૦૩૮ ચોરસ મીટર જમીન બહુહેતુક/મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન (૧) કિરણકુમાર હસમુખભાઈ પટેલ, (૨) કૈલાસબેન હસમુખભાઈ પટેલ, (૩) પંકજકુમાર હસમુખભાઈ પટેલ, (૪) હસમુખભાઈ અંબાલાલ પટેલ પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે બાબતનો રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૯ (બોપલ) સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રી ની કચેરીમાં તારીખ – ૦૨/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ અનુક્રમ નંબર – ૭૨૪૨ થી નોંધાયેલ છે જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર – '૬' ના હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર – ૧૩૩૨૯ થી પાડવામાં આવેલ છે.

૪. ત્યારબાદ મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક તથા કોમર્શિયલ યુનીટોના હેતુ માટેની યોજનાનું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા પ્લાન મંજુર કરીને નીચેની વિગતે વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલ જે...

બ્લોક નંબર	રજા ચિઠ્ઠી નંબર	તારીખ
A,B,C	08428/230323/A7194/R0M1	09/05/2023
D,E	08429/230323/A7195/R0M1	09/05/2023
F	08430/230323/A7196/R0M1	09/05/2023

૫. ત્યારબાદ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ મજકુર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ "MANSI EMPIRE" ના નામથી રહેણાંક તથા કોમર્શિયલના હેતુ માટેની યોજનાનું બાંધકામ શરૂ કરેલ.

૬. સદરહુ "MANSI EMPIRE" યોજનાની ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી ધ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નંબર – ____________________ થી તારીખ – _____________ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

૭. સદરહુ યોજના પુરી થાય ત્યાં સુંધી વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજુરી વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાની છે તેમજ સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સદરહુ બાંધકામ વાપરવાનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) તથા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ પણ વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાના છે.

૮. બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના પ્રતિનીધી પાસે સદરહુ યોજના અંગેની જાણકારી મેળવવા માટે આવેલ અને સદરહુ યોજનાના તમામ પેપર્સ જેવા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા નંબર – ૬ ની નોંધો, એન. એ. ઓર્ડર, મંજુર કરવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન, કી પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેકસન પ્લાન, જમીનના ટાઈટલ્સ, વિગેરેની નકલો એકતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને આપેલ જે તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારે પોતે જાતે તથા તેમના

સોલીસીટર/એડવોકેટ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરેલ–કરાવેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું બીલ્ડીંગ મટીરીયલ, ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી તમામની જાણકારે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ જેની બીજીતરફવાળાએ પોતાના વિશ્વાસુ એન્જીનીયર પાસેથી પુરી જાણકારી મેળવી લીધેલ જે અંગે બીજીતરફવાળાને પુરો સંતોષ થયેલ છે તથા તેમજ એકતરફવાળાની યોજનામાં આપવામાં આવનાર કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝ ની તમામ માહીતી આપેલ છે જેનાથી વેચાણ લેનાર સંપુર્ણ પણે સંતુષ્ટ હોઈ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૯ (બોપલ) ના તાલુકા – ઘાટલોડીયાના મોજે ઘુમા ની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર – ૪૨૭/બ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧–૧૭–૩૦ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૨ (ઘુમા) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૧૨૩/૨ ની ૭૦૩૮ ચોરસ મીટર બહુહેતુક/મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન પૈકીની ૭૦૩૫ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બહુહેતુક/મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર એકતરફવાળા ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ સ્કીમ કે જ "MANSI EMPIRE" ના નામથી ઓળખાય છે તે સ્કીમના જુદા જુદા યુનીટો પૈકીના બ્લોક – ".........." ના .... માળ ઉપર આવેલફલેટ નંબર/દુકાન નંબર – .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ – .... ચોરસ મીટર તથા ....ચોરસ મીટર વોશ એરીયા તથા .... ચોરસ મીટર બાલ્કની જેનો મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ યુનીટ

એરીયા ....ચોરસ મીટર વાળી મીલકત તથા સદર યોજનાની જમીનમાં વગર વહેચાયેલા ....ચોરસ મીટર જમીનના હકકો (જેની કકડાવાર વહેચણી કયારેય થઈ શકશે નહી) સહીતની મીલકત જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૯. મજકુર મીલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ હોઈ આપણી વચ્ચે એક રજીસ્ટર્ડ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ જે બાનાખતનો કરાર રજીસ્ટ્રેશન ડ્રીસ્ટ્રીકટ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૦૯ (બોપલ) ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રી ની કચેરીએ તારીખ – .... ના રોજ નોંધણી નંબર – .... થી નોંધાયેલ છે.

૧૦. મજકુર મીલકત અમો એકતરફવાળાની માલીકી, કબજા, ભોગવટાની તમામ બોજાઓથી મુકત આવેલી છે જેથી મજકુર મીલકત વેચાણ આપવાનો અમો સંપુર્ણ હકક, અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ તેથી તેવા હકકોનો ઉપયોગ કરતા મજકુર મીલકત અમો એકતરફવાળા તથા તમો બીજીતરફવાળા વચ્ચે વાટાઘાટો બાદ નકકી થયા મુજબની કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે જેના વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે તેથી અમો એકતરફવાળા આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપી મજકુર મીલકતનો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સોપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે.

૧૧. મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજ પહોંચ્યાની વિગત જે....

રકમ	તારીખ	બેંક	ચેક/ડીડી નંબર

૧૨. એ રીતે મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજની રકમ **રૂા. ..../– અંકે રૂા. .... પુરા.** અમો એકતરફવાળાને મળેલ છે જેની આથી પાકી કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા પહોંચ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને લખી આપેલ છે તેથી નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલી મજકુર મીલકત તેના તમામ પ્રકારના સહીયારા યાને કોમન તેમજ સ્વતંત્ર યાને આગવા હકક, અલાખા, હવાલા ઈત્યાદી સહીત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળને મજકુર મીલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ છે અને તે આધારે તમો બીજીતરફવાળા મજકુર મીલકતના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર બનેલા છો.

૧૩. હવેથી મજકુર મીલકતમાં અમો એકતરફવાળા તથા અમારા લાગતા વળગતા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો દરદાવો, અલાખો, લાગભાગ, હકક, હીસ્સો કે હીત સંબંધ નથી તેમ છતા મજકુર મીલકત ઉપર અમો એકતરફવાળા તથા અમારા લાગતા વળગતા વિગેરે કોઈપણ પ્રકારનો દર, દાવો, અલાખો, લાગભાગ, હકક, હીસ્સો કે હીત સંબંધ વિગેરે કાંઈપણ કરે કરાવે તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

૧૪. મજકુર મીલકત તેના અસલ હદ હકકો મુજબ તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, પુત્ર, પુત્રાદીકો ચાંદો સુરજ તપે ત્યા સુધી સુખેથી વાપરો, ભોગવો, ભાડે આપો, તેમાં વસો વસાવો, જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી

બાંધકામમાં ફેરફાર કરવા, વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ આપો, અગર તમો બીજીતરફવાળાનું દિલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવાને હકકદાર થયા છો અને મજકુર મીલકત માંથી રિધ્ધિ સિધ્ધિ જે કાંઈ ઉપલબ્ધ થાય તે તમામ તમારા નશીબનું છે રહેશે થશે અને ગણાશે. જેમાં અમો એકતરફવાળા તેમજ અમારા તરફથી અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો, કે હિત સંબંધ રહયા નથી.

૧૫. પરીશીષ્ઠમાં વર્ણવેલ મજકુર મીલકતના આજરોજ સુંધીના જે કાંઈ સ્થાનીક, અર્ધ સ્થાનીક, કર, ઉપકર, જમીન મહેસુલ, ઈત્યાદી અમો એકતરફવાળાના શીરે છે જયારે આજરોજ પછીથી તેવી તમામ રકમો ભરપાઈ કરવા તમો બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છો.

૧૬. મજકુર મીલકત તમો બીજીતરફવાળા આથી સરકારી અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં તેમજ લાગુ પડતા રેવન્યુ રેકર્ડમાં તમારા નામે કરાવી લેવા હકકદાર રહેશો અને તેમ કરવામાં અમો એકતરફવાળાની જયાં જયાં અને જયારે જયારે જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અને ત્યારે ત્યારે તે તે તમામ સહી સાક્ષી તેમજ જરૂરી લેખ લખાણ કરી આપવા બંધાયેલા છીએ.

૧૭. અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ આજ અગાઉ કોઈને ભાડે વેચાણ, ગીરો બક્ષીસ કે એસાઈન કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત કોઈપણ અદાલતના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવ્વલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ જમીન પ્રાપ્તીધારા કે બીજા કોઈપણ ધારા હેઠળ કોઈપણ નોટીસ નીકળી નથી કે બજી નથી તેમજ સરદહુ મીલકત

અંગે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારે દાવાદુવી તકરાર ચાલતા નથી કે મનાઈ હુકમ નથી તેમજ મજકુર મીલકત પરત્વે કોઈપણ શખ્સનો ખાધા ખોરાકી, પોષાકી કે ઈઝમેન્ટનો હકક આવેલ નથી અને મજકુર મીલકતના તમામ પ્રકારના ટાઈટલ ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને બોજારહીત છે અને મજકુર મીલકત વેચાણ કરવા અમો એકતરફવાળાને સંપુર્ણ હકક, અધિકાર છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

૧૮. વધુમાં અમો એકતરફવાળા લખી આપીએ છીએ કે મજકુર પ્રોજેકટની મીલકત/જમીન ઉપર વેચાણ આપનારે આદિત્ય બીરલા હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ લીમીટેડ માંથી પ્રોજેકટ લોન/ધિરાણ લીધેલ છે અને તે સિવાય કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ આજદીન સુધી કોઈપણ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીમાંથી, કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી તેમજ મજકુર મીલકત અમો એકતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલ નથી.

૧૯. સદર જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ/કોમર્શિયલ યુનિટોનું બાંધકામ કરવા સારૂ અમોએ પ્રોજેકટ લોન આદિત્ય બીરલા હાઉસિંગ ફાયનાન્સ લીમીટેડ માંથી મેળવી બોજો દાખલ કરેલ છે. તે અંગેનું મોર્ગેજ ડીડ અમદાવાદ – ૯ (બોપલ) ના સબ–રજીસ્ટ્રાર શ્રીની કચેરી ખાતે અનુક્રમ નંબર – ૧૬૨૩૬ તારીખ – ૨૭/૦૯/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધણી થયેલ છે. વેચાણ આપનારે

સદર પ્રોજેકટનું રેસીડેન્સીયલ/કોમર્શિયલ યુનિટનું વેચાણ લેનારની તરફેણમાં આદિત્ય બીરલા હાઉસિંગ ફાયનાન્સ લીમીટેડ પાસેથી એન. ઓ. સી. મેળવી આપવાની રહેશે. તેમજ સદર યુનિટનું રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવતા પહેલા નો–ડ્યુ સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાનું રહેશે.

૨૦. મજકુર મીલકત અંગે હવે પછીથી સરકાર શ્રી તથા સ્થાનીક સંસ્થા કે ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ ચાર્જ ભરવાનો થાય તો તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાનો રહેશે તથા અ.મ્યુ.કો. તેમજ અન્ય ઓથોરીટી ધ્વારા ડેવલોપમેન્ટ પ્લાનમાં કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. તથા કોમન ટેરેસ રાઈટ "એસોસીએશન ઓફ એલોટીની" એટલે કે સોસાયટીની બની રહેશે.

૨૧. સદર યોજનામાં આવેલ (૧) બ્લોક "એ" માં આવેલ ફલેટ નંબર – ૨૦૧ તથા ફલેટ નંબર – ૨૦૨ વેચાણ લેનાર સભ્યને તેને લગતુ ખુલ્લુ ટેરેસ આગવુ વાપરવાના હકકો આપવામાં આવનાર છે જે સામે અન્ય સભ્યોએ કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર કરવાના નથી. (૨) બ્લોક "બી" માં આવેલ ફલેટ નંબર – ૧૦૧, ૧૦૪, ૨૦૨, ૨૦૩ વેચાણ લેનાર સભ્યને તેને લગતુ ખુલ્લુ ટેરેસ આગવુ વાપરવાના હકકો આપવામાં આવનાર છે જે સામે અન્ય સભ્યોએ કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર કરવાના નથી. (૩) બ્લોક "સી" માં આવેલ ફલેટ નંબર – ૧૦૧, ૧૦૪, ૨૦૨, ૨૦૩ વેચાણ લેનાર સભ્યને તેને

લગતુ ખુલ્લુ ટેરેસ આગવુ વાપરવાના હકકો આપવામાં આવનાર છે જે સામે અન્ય સભ્યોએ કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર કરવાના નથી.

૨૨. તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મીલકતના પ્લાન, તેમજ મજકુર મીલકતના ટાઈટલને લગતા અન્ય તમામ લીગલ ડોકયુમેન્ટની ચકાસણી તમામ એડવોકેટ મારફતે કરાવી લીધેલ છે અને જે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ન હોઈ તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજની રકમ ભરપાઈ કરી આપતા આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ આજરોજ તમારી તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

૨૩. મજકુર મીલકતનુ બાંધકામ ની ગુણવત્તા, બાંધકામનું માપતાલ, તેમજ તેમાં વપરાયેલ મટીરીયલની કવોલીટી અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા વિશ્વાસુ સ્ટ્રકચર એન્જીનયર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે આથી મજકુર મીલકતના ટાઈટલ તેમજ બાંધકામ તેમજ મજકુર મીલકતમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ ની કવોલીટી અંગે તમો બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ સંતોષ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં કોઈ તકરાર કરવાની નથી, તેમ છતા અગર ભવિષ્યમાં જો ધરતીકંપ, પુર, વાવાઝોડુ, જેવી કુદરતી આફતો ને કારણે સરદહુ મીલકતને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થશે તો તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી આથી આવેલ કુદરતી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા સારૂ તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા ખર્ચે વીમો ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.

૨૪. તમો બીજીતરફવાળા કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની

ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી અમો એકતરફવાળાના ધ્યાને લાવશો અને તે ખામી તમો બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો અમો એકતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે તથા સદરહુ યોજનાના યુનીટોના બાંધકામમાં સારી કંપની અને સારી ગુણવત્તાના આઈએસઆઈના માળખા વાળુ મટીરીયલ વાપરવામાં આવેલ છે જે તમામ વસ્તુ/મટીરીયલ/ફીટીંગ અંગેની અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાએ અગાઉથી માહીતી આપેલ છે અને લગભગ દરેક કંપનીઓ ધ્વારા મટીરીયલ/વસ્તુ/ફીટીંગ્સ માટે કંપનીએ નકકી કાર્ય મુજબની ગેરંટી/વોરંટીઓ (શરતોને આધીન) આપવામાં આવેલ છે અને તેવા કંપની ધ્વારા આપવામાં આવેલા ગેરંટી/વોરંટી કાર્ડ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સોંપી દીધેલ છે તેથી જયારે મટીરીયલ/વસ્તુ/ફીટીંગ્સમાં કોઈ ખામી ઉભી થાય તો શકય હોય ત્યાં સુધી તમો વેચાણ લેનારે લાગુ કંપનીમાં જાતે સંપર્ક કરી ગેરંટી/વોરંટી કાર્ડનો ઉપયોગ (શરતોને આધીન) કરી લેવાનો રહેશે યાને શકય હોય ત્યાં સુંધી વેચાણ આપનારને હેરાન ગતી કે પરેશાની થાય તેવા કૃત્યો કરવાના નથી તેમજ અગર આવી ખામીઓ માટે અમો એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામી તમો બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી, સેવાની

જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા તમો બીજીતરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ દીવાલોમાં ભેજ આવવો નાની મોટી તીરાડ નીકળવી/પડવી તેમજ અગર એસીડ, જવલીજ કલીનર જેવા પ્રવાહીથી બાથરૂમ ધોવામાં આવતા ટાઈલ્સોના સાંધા ખુલી જવા અને તેથી નીચે પાણી બાથરૂમ માંથી લીકેઝ થવુ તે સામાન્ય બાબત હોવાથી તેમજ તે અમો એકતરફવાળાની ખામીને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ પરીસ્થીતી ન હોવાથી તેવા સંજોગોમાં અમો એકરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

૨૫. મજકુર મીલકતના બાહય એલીવેશનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી તેમજ મજકુર મીલકતના કોલમ, બીમ, સ્લેબ, લોડ બેરીંગ કે દિવાલો ને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય તમો વેચાણ લેનારે કરવાનું નથી.

૨૬. સરદહુ યોજનાના સારા વહીવટ સારૂ ભવિષ્યમાં સભ્યોની બહુમતીથી સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાનુ નકકી થાય તો તમો બીજીતરફવાળાએ પુરતો સાથ અને સહકાર આપવાનો રહેશે તથા તેવી નોંધાયેલ સર્વિસ સોસાયટીના ફરજીયાત સભ્ય થવાનુ રહેશે તથા નોંધાયેલ સર્વિસ સોસયટીની તમામ નીતી નીયમોનુ તથા ધારાધોરણોનુ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ રહેશે તથા આંતરીક રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ તથા કોમન ફેસેલીટી, કોમન એમીનીટીઝ ની વહીવટ

તથા મેન્ટેઈન કરવા સારૂ વખતો વખત યાને જે તે સમયે જે રકમ નકકી થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે અને તેમ કરવામાં કસુર થયેથી કોમન એમેનીટીઝ તથા નળ, ગટરનુ કનેકશન સર્વિસ સોસાયટી તરફથી બંધ કરી દેવામાં આવશે અને તેવા સંજોગોમાં તમો વેચાણ લેનારની કોઈપણ પ્રકારની તકરાર ચાલશે નહી.

૨૭. સદરહુ યોજનામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના યુનીટો વાળા સભ્યને એક યુનીટ માટે એક પાર્કીંગ એલોટ કરવામાં આવનાર છે જેથી જે યુનીટ માટે જે પાર્કીંગ પ્લેસ એલોટ કરવામાં આવેલ હોય તે યુનીટના સભ્યએ તેને એલોટ કરવામાં આવેલ જગ્યામાં જ પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાના છે યાને અન્ય યુનીટને અલોટ કરવામાં આવેલ જગ્યામાં વાહન પાર્ક કરવાનુ નથી તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસમાં કોઈપણ પ્રકારે નાની મોટી દિવાલ કે કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી તેમજ સદરહુ યોજનામાં જે સભ્યને જે પાર્કીંગ એલોટ કરવામાં આવે તે કોઈપણ પ્રકારે દલીલો કે તકરારો કર્યા વગર સ્વીકારી લેવાનું રહેશે.

તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમર્શિયલ હેતુ માટેના યુનીટો માટે સદરહુ યોજનાના કોમર્શિયલ યુનીટોની આગળના ભાગમાં પાર્કીંગની કોમન સુવિધા આપવામાં આપનાર છે જેમાં સદરહુ યોજનામાં કોમર્શિયલ યુનીટ વેચાણ લેનાર યુનીટના સભ્યએ પોતાના વાહનો અન્ય સભાસદોને અડચણ/નુકશાન/હેરાનગતી ન થાય તેવી રીતે વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના છે યાને સદર યોજનાના કોમન પાર્કીગની જગ્યામાં તમો વેચાણ રાખનારે કોઈપણ પ્રકારે આગવા હકક ઉભા કરવાના નથી તેમજ રહેણાંકના હેતુ માટેના યુનીટોના પાર્કીંગ પ્લેસમાં કોમર્શિયલ યુનીટ વેચાણ રાખનારે વાહન પાર્ક કરવાના નથી.

૨૮. વધુમાં કોમર્શિયલ યુનીટ વેચાણ રાખનારે પોતાના યુનીટની બહાર કાચો, પાકો કે ફાઈબર શેડ કે તેવા કોઈપણ પ્રકારના શેડ કરવાના નથી યાને યોજનાના બાહય એલીવેશનમાં બદલાવ થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના કૃત્યો કોમર્શિયલ યુનીટ તેમજ રહેણાંકના હેતુ માટેના યુનીટોના કોઈપણ સભ્યોએ કરવાના નથી.

૨૯. મજકુર મીલકતના માલીકી હકકે મળવાપાત્ર તમામ કાગળો તેમજ લોન લેવા સારૂ જરૂરી હોય તે તમામ કાગળો અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સોંપેલ છે જે તમામ કાગળો તમો વેચાણ લેનારે તમારા વિશ્વાસુ વકીલ મારફતે જોઈ ચકાસી લીધેલ પણ છે આથી તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર પાસેથી કોઈપણ જાતના કાગળો લેવાના બાકી રહેતા નથી તેથી અમો વેચાણ આપનાર તેવા કાગળો આપવાની જવાબદારી માંથી મુકત થયેલા છીએ.

૩૦. અગર ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વિવાદ ઉભા થશે તો બંન્ને પક્ષકારોએ કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીમયોની જોગવાઈ હેઠળ તેને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (RERA) ઓફીસમાં મોકલવાના રહેશે.

૩૧. આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ, ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ "વેચાણ લેનારે" એકલાએ ભોગવેલ છે.

૩૨. સદરહુ કરારની કોઈ જોગવાઈ કોઈપણ કાયદા અથવા રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અંતર્ગત અવ્યવસ્થિત અથવા સમલક્ષમ હશો તો તેવી જોગવાઈને સુધારેલ અથવા

રદબાતલ ગણાશે અને જયાં સુધી કોઈપણ કાયદા અથવા રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશનને લાગે વળગે છે ત્યાં સુંધી તેવી જોગવાઈઓ સદરહુ કરારને માન્ય નહી ગણાય અને સદરહુ કરારના અમલ સમયે બાકીની જોગવાઈઓ અને રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન માન્ય અને અમલ કરવા યોગ્ય રહેશે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૯ (બોપલ) ના તાલુકા – ઘાટલોડીયાના મોજે ઘુમા ની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર – ૪૨૭/બ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧–૧૭–૩૦ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર – ૨ (ઘુમા) માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર – ૧૨૩/૨ ની ૭૦૩૮ ચોરસ મીટર બહુહેતુક/મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન પૈકીની ૭૦૩૫ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી બહુહેતુક/મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર એકતરફવાળા ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ સ્કીમ કે જ "MANSI EMPIRE" ના નામથી ઓળખાય છે તે સ્કીમના જુદા જુદા યુનીટો પૈકીના બ્લોક – ".........." ના .... માળ ઉપર આવેલફલેટ નંબર/દુકાન નંબર – .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ – .... ચોરસ મીટર તથા ....ચોરસ મીટર વોશ એરીયા તથા .... ચોરસ મીટર બાલ્કની જેનો મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ યુનીટ એરીયા ....ચોરસ મીટર વાળી મીલકત તથા સદર યોજનાની જમીનમાં વગર વહેચાયેલા ....ચોરસ મીટર જમીનના હકકો (જેની કકડાવાર વહેચણી કયારેય થઈ શકશે નહી) સહીતની મીલકત તેના ખુંટચારની વિગત...

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ અમારી રાજી ખુશીથી તથા અકકલ હોશિયારીથી, શુધ્ધ–બુધ્ધિ પુર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબદબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને, બીનકેફે હાલતમાં લખી આપેલ છે જે અમો વેચાણ આપનારને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ – અમદાવાદ
તારીખ –
વેચાણ આપનાર/એકતરફવાળાઃ–

NEW DARSHAN DEVELOPERS
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે
કમલેશકુમાર છોટાભાઈ પટેલ

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

મીલકતની ઓળખ માટેના ફોટોગ્રાફ...

વેચાણ આપનાર/એકતરફવાળા :– ----------------------------

વેચાણ લેનાર/બીજીતરફવાળા:– ----------------------------

મીલકતની ઓળખ માટેના ફોટોગ્રાફ...

વેચાણ આપનાર/એકતરફવાળા :– ----------------------------

વેચાણ લેનાર/બીજીતરફવાળા:– ----------------------------

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ ૩ર (અ) મુજબનુ પરિશિષ્ટ નીચે મુજબ છે.

(વેચાણ આપનાર / એકતરફવાળા)

-- ---------------

NEW DARSHAN DEVELOPERS તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે **કમલેશકુમાર છોટાભાઈ પટેલ** ની સહી ફોટો તથા ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

વેચાણ લેનાર/બીજીતરફવાળાઃ–

-- ---------------

ની સહી ફોટો તથા ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન