

નોંધ : આ સદર સ્કીમનું ફક્ત સુચિત ડ્રાફ્ટીંગ છે જેમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ જે કોઈ સુધારા-વધારા કરવાના થાય તે મુજબ વખતો-વખત સુધારા તથા ફેરફાર કરવામાં આવશે.

(RERA REDG NO :- _____)

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી) અને તાલુકે સાબરમતીના મોજે-ગામ કોચરબની સીમમાં આવેલ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૨૦

(૨)

(ગુલબાઈ ટેકરા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૮ ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમયોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે અમદાવાદ-૧ વોર્ડ ગુલબાઈ ટેકરામાં થતા સીટી સર્વે નંબર ૮૩૮ ની ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમયોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "H4" નામે ઓળખાતી બીલ્ડીંગના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર- ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર (કારપેટ એરીયા બાલ્કની અને વોશ એરીયા સહીત) નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપૂર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટરની જમીન સહીતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) નો...

એકતરફવાળા : "HRISHIRAJ REALTY LLP"
(PAN NO. AAOFH 4038 D)

એ નામની એક લિમિટેડ લાયબલીટીઝ ભાગીદારી પેઢી કે જે લિમિટેડ લાયબલીટીઝ પાર્ટનરશીપ એક્ટ, ૨૦૦૮ હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન નંબર AAZ-2079 હેઠળ તારીખ ૨૬/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે કે જેની ઓફીસ : ૫૦૧, “હીપીકેશ” વસંતભાગ, પાણીની ટાંકી સામે, ગુલબાઈ ટેકરા, એલિસબ્રિજ, અમદાવાદ- ૩૮૦૦૦૬ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી તેના ભાગીદારશ્રી નીલ શ્રીકાંતકુમાર ગિરીશ

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એકતરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજીતરફવાળા :
(PAN NO :)

પુત્રઉમરના, ધરમે તથા જાતે હીન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : નાં.

(૩)

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજીતરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

: જત :

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી) અને તાલુકે સાબરમતીના મોજે-ગામ કોચરબની સીમમાં આવેલ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૨૦ (ગુલબાઈ ટેકરા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૮ ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે અમદાવાદ-૧ વોર્ડ ગુલબાઈ ટેકરામાં થતા સીટી સર્વે નંબર ૮૩૯ ની ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.
૨. અગાઉ સને ૧૯૬૧ ના અરસામાં સર્વે નંબર ૮૫/૧/૨ ની જમીન (૧) મણીબેન રમણલાલ ગોરધનદાસની વિધવા (૨) મોહનલાલ પ્રેમરાજ (૩) હીમતલાલ ખુશાલદાસ (૪) હરીવદન રમણલાલ (૫) રોહીતભાઈ હરિવદન (૬) પ્રભાકર હરીવદન (૭) અનુભાઈ રમણલાલનાની સહ-માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી અને સરકારી રેવન્યુ રેકર્ડમાં તેમના નામે માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલતી હતી.
૩. વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર (૧) મણીબેન રમણલાલ ગોરધનદાસની વિધવા (૨) મોહનલાલ પ્રેમરાજ (૩) હીમતલાલ ખુશાલદાસ (૪) હરીવદન રમણલાલ (૫) રોહીતભાઈ હરિવદન (૬) પ્રભાકર હરીવદન (૭) અનુભાઈ રમણલાલનાએ સદર સર્વે નંબર ૮૫/૧/૨ પૈકી ખાનગી સબ-પ્લોટ નંબર - ૬ વાળી જમીન તથા સર્વે નંબર ૮૫/૨ ની જમીનમાં આવેલ કુવામાંથી પાણી લેવાના હક્કો સાથેની જમીન તારીખ ૧૮/૦૮/૧૯૬૧ નાં રોજ રંજનબેન દીલીપકુમારને વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૫૮૩૦ થી તારીખ ૧૮/૦૮/૧૯૬૧ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર-૧૭૯૪ તારીખ ૦૨/૦૭/૧૯૬૨ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૪)

૪. વધુમાં સદર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૨૦માં થતા સદર સર્વે નંબરની જમીનને પ્રપોઝ્ડ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૪૩ આપવામાં આવેલ પરંતુ ફાઈનલ પ્લોટની જમીનની સ્થિતિમાં તેમજ ફાઈનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળમાં ફેરફાર થયેલો છે, તેથી તારીખ ૧૨/૦૩/૧૯૬૪ રજીસ્ટર કરાર નંબર ૨૦૧૯ ના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ તે કરારની સાથે સામેલ રાખેલ નીશાની-૨ થી બતાવેલા નકશામાં બતાવ્યા મુજબના પાંચ સબપ્લોટો પાડવામાં આવેલા હતા અને તે બાબતનો લે-આઉટ પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના મહેરબાન કમિશ્નર સાહેબે તેમના તારીખ ૦૩/૧૦/૧૯૬૩ ના ઠરાવ નંબર બી.એન.એસ. ૯૦-૪૭ થી મંજૂર કરેલો છે એટલે લે આઉટ પ્લાનમાં ફેરફાર થયેલો હોવાથી મજકુર રંજનબેન દીલીપકુમારએ જે જમીન વેચાણ લીધેલી તે જમીનની સ્થિતિમાં ફેરફાર થયેલો છે, તેમજ ક્ષેત્રફળમાં પણ ફેરફાર થયેલો છે. તેથી તારીખ ૧૨/૦૩/૧૯૬૪ ના રજીસ્ટર નંબર ૨૦૦૯ સાથે સામેલ રાખેલા નીશાની ૧ થી બતાવેલા નકશામાં બતાવેલી સબપ્લોટ નંબર - ૬ ની સમયોરસવાર ૮૦૪ ની જમીનના બદલે સદરહુ કરાર સાથે સામેલ રાખેલ નીશાની-૨ માં બતાવેલા નકશામાં સબપ્લોટ નંબર - ૪ ની ક્ષેત્રફળ ૭૩૦.૭૭ સમયોરસમીટરની એટલે કે ૮૭૪ સમયોરસવાર જમીનના રંજનબેન દીલીપકુમાર માલિક થયેલ સદરહુ કરાર એકતરફથી સુરેન્દ્રભાઈ કે. પટેલ તથા બીજીતરફથી (૧) હીમતલાલ ખુશાલચંદ તથા (૨) દીવાકર ગોવીંદરામ તથા ત્રીજીતરફથી પુશ્પાબેન ભગવાનજીભાઈ પટેલ તથા ચોથીતરફથી રંજનબેન દીલીપકુમાર પટેલ વચ્ચે થયેલો છે અને તે કરાર અમદાવાદના મહેરબાન સબ-રજીસ્ટાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૨૦૦૯ થી તારીખ ૧૨/૦૩/૧૯૬૪ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ.
૫. વધુમાં સદર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૨૦ (ગુલબાઈ ટેકરા) માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૮ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમયોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર-૨૪૬૦ તારીખ ૦૩/૧૦/૧૯૬૮ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૬. વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર રંજનબેન દીલીપકુમારએ સદર સર્વે નંબર ૯૫/૧/૨ પૈકી જેના ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૦ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૮ (સબપ્લોટ નંબર -૪) ક્ષેત્રફળ ૭૧૬.૫૬ સમયોરસમીટરની જમીન તારીખ ૧૧/૦૬/૧૯૭૩ નાં રોજ મંજુલાબેન પ્રફુલચંદ્રને વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૬૫૦૩ તારીખ ૧૧/૦૬/૧૯૭૩ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર-૩૧૨૫ તારીખ ૦૫/૦૨/૧૯૭૪ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૩/૦૪/૧૯૭૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૫)

૭. વધુમાં ત્યારબાદ ફાઈનલ પ્લોટની જમીનના ક્ષેત્રફળમાં સુધારો થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૮ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭૧૬.૪૬ સમયોરસમીટરની જગ્યાએ ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમયોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ જેની રહેઠાણ હેતુ માટે બીનખેતીમાં ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મહેરબાન સીટી ડેપુટી કલેક્ટર, અમદાવાદનાએ તેમના હુકમ નંબર એલ.એન.ડી.એસ. આર.૪૯૫૪ તારીખ ૧૩/૦૪/૧૯૭૩ થી આપેલ છે અને ત્યારબાદ સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ રજાચિઠ્ઠી નંબર ૧૦૩૬ તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૭ ના રોજથી મંજૂર કરેલ અને મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ મજકુર મંજુલાબેન પ્રફુલચંદ્ર પટેલએ સદર જમીનમાં બાંધકામ કરેલ.
૮. વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર મંજુલાબેન પ્રફુલચંદ્રએ સદર ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૦ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૮ ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમયોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ બંગલાના બાંધકામવાળી મિલકત તારીખ ૩૦/૦૬/૧૯૮૦ નાં રોજ (૧) નલીનકાન્ત નવલલાલ તથા (૨) રાજેન નલીનકાન્તનાને વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદની કચેરીમા અનુક્રમ નંબર ૯૭૮૩ તારીખ ૩૦/૦૬/૧૯૮૦ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર-૩૭૩૪ તારીખ ૦૩/૦૭/૧૯૮૦ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૩/૦૭/૧૯૮૦ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૯. વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન નાયબ સચિવ મહેસુલ વિભાગના ગુજરાત સરકારના પરીપત્ર નંબર સીટીએસ/૧૦૮૦/૩૯૯૦/૬ તારીખ ૨૭/૧૨/૧૯૯૫ તથા તેના અનુસંધાને મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબ, અમદાવાદના તારીખ ૧૬/૦૮/૨૦૦૬ ની મીટીંગમાં આપેલ સુચના અનુસાર સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટ-૧ અમદાવાદના પત્ર નંબર સીટીએસ/ગામ દફતર/૨૦૦૬ તારીખ ૨૦/૦૮/૨૦૦૬ આવેલ પરિપત્ર પ્રમાણે મોજે કોચરબ, તાલુકા સીટીના ટી.પી. નંબર ૨૦ તથા ટી.પી. નંબર ૩૧ ના બીનખેતીના ફાઈનલ પ્લોટનો રેકર્ડ સીટી સર્વે લીમીટમાં આવતા ટી.પી. સ્કીમનું રેકર્ડ બંધ કરવા તેમજ તમામ બીનખેતીની ફાઈનલ પ્લોટની જમીનનો રેકર્ડ ગામ દફતરે કમી કરી નવેસરથી સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે મુજબ સદર ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૦ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૮ ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમયોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ સીટી સર્વે અમદાવાદ-૧ વોર્ડ ગુલબાઈ ટેકરામાં થતા સીટી સર્વે નંબર ૮૩૯ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમયોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર-૬૭૦૭ તારીખ ૨૯/૦૮/૨૦૦૬ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૧/૧૧/૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૬)

૧૦. વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર નલીનીકાંત નટવરલાલ તારીખ ૨૨/૦૫/૨૦૧૦ ના રોજ અવસાન પામતાં હિંદુ કાનુન અનુસાર સદર જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ બાંધકામવાળી મિલકતના તેમના વારસદારો તરીકે (૧) રાજન નલીનીકાંત પોરેયા તથા (૨) કલ્યાણી નલીનીકાંત પોરેયાનું સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં સહ-માલિક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર-૮૩૧ થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૪/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ, પરંતુ મજકુર નલીનીકાંત નટવરલાલએ તેમના જીવનકાળ દરમિયાન તારીખ ૦૨/૧૦/૨૦૦૮ ના રોજ એક અનરજીસ્ટર્ડ વીલ યાને વસિયતનામું કરેલ અને તે વીલ યાને વસિયતનામા મુજબ તેમના ભાગની જમીન/મિલકત તેમની પુત્રવધૂ મંજરી રાજન પોરેયાને આપવાનું ઠરાવેલ અને તેની રૂઈએ સદર જમીન/મિલકતના સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં કલ્યાણી નલીનીકાંત પોરેયાનું નામ કમી કરી મંજરી રાજન પોરેયાનું નામ સહ-માલિક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર-૮૩૮ થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૪/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૧૧. વધુમાં ત્યારબાદ (૧) રાજેન નલીનકાન્ત પોરેયા (૨) મંજરી રાજેન પોરેયા એ મોજે-ગામ કોચરબની સીમમાં આવેલ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૨૦ (ગુલબાઈ ટેકરા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૮ ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમયોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે અમદાવાદ-૧ વોર્ડ ગુલબાઈ ટેકરામાં થતા સીટી સર્વે નંબર ૮૩૮ ની ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમયોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ આશરે ક્ષેત્રફળ ૪૧૪.૧૫ સમયોરસમીટરના રહેણાંકીય ઉપયોગી બાંધકામવાળી મિલકત તારીખ ૨૭/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ અમો એકતરફવાળા એટલે કે "HRISHIRAJ REALTY LLP", એ નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ-૪ (પાલડી) ની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર - ૧૩૪૫ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર - ૪૭૭૩ તારીખ ૦૪/૦૨/૨૦૨૧ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતાં-વળગતાં અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૧/૦૨/૨૦૨૨ નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ તે રીતે અને ત્યારથી સદર જમીન અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.
૧૨. વધુમાં એકતરફવાળા અમોજે-ગામ કોચરબની સીમમાં આવેલ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૨૦ (ગુલબાઈ ટેકરા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૮ ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમયોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે અમદાવાદ-૧ વોર્ડ ગુલબાઈ ટેકરામાં

(૭)

થતા સીટી સર્વે નંબર ૮૩૯ ની ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર "H4" નામે ઓળખાતી રહેણાંકીય ઉપયોગી ફલેટોના બાંધકામવાળી યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ જે માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ તેમના કેસ ક્રમાંક : **BLNTS/WZ/060522/CGDCRV/A6047/R0/M1**, રજાચિઠ્ઠી નંબર - **06504/060522/A6047/R0/M1** તારીખ ૦૫/૦૭/૨૦૨૨ ના રોજથી બાંધકામની પરવાનગી આપેલ અને તે મુજબ ફર્સ્ટ સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર પાંચ માળ તથા સ્ટેર કેબીન, ઓવર હેડ ટાંકીના બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે જેમાં કુલ ૨૦ રહેણાંકીય ફલેટોના બાંધકામ કરવા માટે મંજૂરી આપવામાં આવેલ અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ "H4"નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે જે હાલમાં જારી છે.

- ⇒ બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ : "H4"
- ⇒ બ્લોકસ/વિંગ્સની સંખ્યા : ૧
- ⇒ બેઝમેન્ટ્સની સંખ્યા : ૧
- ⇒ હોલોવ પ્લીનથ : --
- ⇒ માળની સંખ્યા : ફર્સ્ટ સેલર, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર ૫ માળ
- ⇒ બ્લોકના દરેક માળ પર આવેલ ફલેટોની સંખ્યા

ફ્લોર	ઉપયોગ	બિલ્ટ-અપ એરીયા	કુલ રહેણાંકીય યુનિટ્સ	કુલ બિન-રહેણાંકીય યુનિટ્સ
ફર્સ્ટ સેલર	પાર્કિંગ	૩૯૨.૩૧	૦	૦
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	પાર્કિંગ	૪૧૭.૪૮	૦	૦
ફર્સ્ટ ફ્લોર	રેસીડેન્સીયલ	૪૧૭.૪૮	૪	૦
સેકન્ડ ફ્લોર	રેસીડેન્સીયલ	૪૧૭.૪૮	૪	૦
થર્ડ ફ્લોર	રેસીડેન્સીયલ	૪૧૭.૪૮	૪	૦
ફોર્થ ફ્લોર	રેસીડેન્સીયલ	૪૧૭.૪૮	૪	૦
ફીફ્થ ફ્લોર	રેસીડેન્સીયલ	૪૧૭.૪૮	૪	૦
સ્ટેઈર કેબિન	સ્ટેર કેબિન	૪૧.૫૯	૦	૦
ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક	O.H.W.T.	૧૦.૬૪	૦	૦
	કુલ	૨૯૪૯.૪૨	૨૦	૦

તથા તેમા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૨ મા વર્ણવવામાં આવેલ છે.

૧૩. વધુમાં સદર "H4" નામે ઓળખાતુ પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર- તારીખ થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.
૧૪. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફિકેશન અમારા આર્કિટેક્ટ નેહા કન્સલ્ટન્ટ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજૂર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફિકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગન દસ્તાવેજો ઇત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાનો રહેતી નથી અને જો કરીએ તે તો રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરેલ છે.
૧૫. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ વિજય વાય.ચૌગુલે એન્ડ કું., એડવોકેટનું તારીખ ૧૪/૦૭/૨૦૨૨ ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહિ, પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીઝૂસ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજૂર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭૪૧૨ તથા અન્ય સલંગન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ છે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.
૧૬. વધુમાં એ રીતે મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ એકતરફવાળાએ સદર જમીન ઉપર "H4" નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરેલ જે પુર્ણ થઈ ગયેલ છે જે અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ તારીખ ના રોજ બી.યુ. પરવાનગી આપેલ છે.
૧૭. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને એકતરફવાળાએ સદર "H4" નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર- ક્ષેત્રફળ

(૯)

સમયોરસમીટર (કારપેટ એરીયા બાલ્કની અને વોશ એરીયા સહીત) નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટરની જમીન સહીતની મિલકતે તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ તે અંગે તારીખ ના રોજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદની કચેરીમાં રજી.નંબર-..... થી નોંધાવીને કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે જે બાનાખતની શરતો અને આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાની તથા તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા પછીના વેચાણ લેનારાએ નક્કી કરેલ તમામ શરતોનું સંપુર્ણ પાલન કરવાની શરતે આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે જેનું વિગતવાર કિંમતનું વિભાજન નિચે મુજબ છે.

-
- i) સમયોરસમીટર સદર ફ્લેટનું નેટ કારપેટ એરીયા
- (ii) સમયોરસમીટર સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ બાલ્કની
- (iii) સમયોરસમીટર સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ વોશ એરીયા
-

કુલ ઉચ્ચક કિંમત અંગે સમજૂતી :

- (i) સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ પેટે એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જેનો સમાવેશ સદર કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં થતો નથી જે રકમ એકતરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલુંજ નહીં પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.
- (ii) જો લાગુ પડતું હોય તો જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(iii) ઉપરોક્ત ચાર્જસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જસ, ટેક્ષો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જસ, ટેક્ષો, વેરા બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે, એટલુંજ નહીં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જસ ઇત્યાદી પણ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧૮. વધુમાં સદર મિલકતની કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) ની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

: વેચાણ અવેજ પહોચ્યાની વિગત :

રૂપીયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા)			

એ રીતે આ વેચાણ કિંમતના રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) અમો એકતરફવાળાના કહેવાથી બીજીતરફવાળાના નામે ઉપરોક્ત ચેકોથી તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી ઉપરોક્ત વિગતે ચુકતે વસુલ લીધા છે અને જે પહોચ્યાની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

૧૯. વધુમાં સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે.

૨૦. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતોને આધિન હવેથી સદરહુ મિલકત ચાંદો-સુરજ તપે ત્યા સુધી તમો બીજીતરફવાળા સુખેથી વાપરો, ભોગવો, વેચો, સાંટો, ગીરો કરો, બક્ષીસ કરો યા તે તમો તમારૂ દીલ ચાહે તેમ કરવા માલિક મુખત્યાર છો અને સદરહુ મિલકતમાંથી નવેનીધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઈપણ પ્રગટ થાય તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાના નસીબનું છે.

૨૧. સદરહુ મિલકત અંગેના આજદિન સુધીના તમામ કરવેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ વેરો, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષો, નગરપાલીકા વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ ઇત્યાદી તમામ અમો એકતરફવાળાએ ભરેલ છે. તેમ છતાં જો આજદિન પહેલાના તેવા કરવેરા, ટેક્ષ ઇત્યાદી ભરવાના બાકી હોય તો તે તમામ ભરવાની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની છે અને રહેશે અને આજ પછીના તેવા તમામ કરવેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ વેરો, નગરપાલિકા વેરો, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષ, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ તથા કોમન વહીવટી ખર્ચ ઇત્યાદી તમામ ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.
૨૨. વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજિયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સચુંકત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.
૨૩. સદર મિલકત સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં તથા અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તથા જી.ઈ.બી./ટોરેન્ટ પાવર લી.ના રેકર્ડમાં તથા લાગુ તમામ જગ્યાએ અમો એકતરફવાળાની પરવાનગી મેળવી તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચે, જોખમે અને હિસાબે તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હક્કદાર છો અને તે અંગે અમો એક તરફવાળાની જે જે જગ્યાએ સહી, મત્તાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તે તમામ જગ્યાએ અમો એકતરફવાળા સહિ, મત્તા કરી આપવા બંધાયેલા છીએ.
૨૪. સદરહુ મિલકત અંગે અમો એકતરફવાળા પાસે જે કોઈપણ દસ્તાવેજો, મંજૂરીઓ અન્ય કાગળો છે તે તમામની સહિ-સિક્કાવાળી ખરી નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે, પરંતુ સદર અસલ દસ્તાવેજો, મંજૂરીઓ અન્ય કાગળોની સદર એકતરફવાળાના કબજા-ભોગવટામાં રહેશે જે તમામ ટાઈટલ્સ ડીડ્સ સર્વિસ સોસાયટીને સુપરત કરવામાં આવશે.

૨૫. વધુમાં સદર મિલકતનુ રેરા કાર્પેટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ તમો બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે અને/અથવા તમારા સર્વેયર મારફતે મપાવી લીધેલ છે તેથી ક્ષેત્રફળ બાબતે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેતી નથી તેમજ સદર બાંધકામવાળી મિલકત પોતે જાતે તથા પોતાના એન્જનીયર મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તેના બાંધકામથી તેઓ સંપુર્ણ સંતુષ્ટ છે.
૨૬. વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરિક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૮ તથા રિઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૮ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રિઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરિણામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.
૨૭. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલુ જ નહીં પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમેટેક્સના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમેટેક્સ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમેટેક્સ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદારી રહેશે નહીં.
૨૮. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નિચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,
- (i) અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેસર્સ વિજય વાય.ચૌગુલે એન્ડ કું, એડવોકેટનું તારીખ ના

રોજનું લાવી આપેલ છે અને સદર ટાઈટલ્સમાં વર્ણવ્યા સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.

- (ii) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પુર્ણ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એક તરફવાળાએ અ.મ્યુ.કો. તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી પણ મેળવી આપેલ છે.
- (iii) સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફિકેટમાં જણાવ્યા સિવાય કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.
- (iv) અમો એકતરફવાળા સદર મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.
- (v) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એક તરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.
- (vi) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદિન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જસ ઇત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે આજપછીના તેમા ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જસ ભરવાના થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- (vii) સદર મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજદિન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.
- (viii) સદર "H4" નામની યોજનાનું બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ ભવિષ્યમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના નિયમ મુજબ જો કોઈ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેવી એફ.એસ.આઈ. ઉપર કે સદર યોજનામાં આવેલ ટેરેસ ઉપર અમો એકતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક હિસ્સો રહેશે નહીં.
- (ix) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મિલકતનો કબજો સોંપ્યાના પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજી તરફવાળા સદર મિલકતમાં અથવા સદર

મિલકત જેમાં આવેલું છે તે બિલ્ડિંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ એક તરફવાળાના ધ્યાન પર લાવે તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનીયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે, પરંતુ જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

૨૯. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

- (i) સદર મિલકતનો કબજો તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે અને હવેથી સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર/જી.ઈ.બી., લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.
- (ii) તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થોનો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈજ પ્રવૃત્તિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડિંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતાં આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

- (iii) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચ કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં અને વખતો વખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળા કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.
- (iv) વધુમાં સદર મિલકતની દિવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલું જ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગણી પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલિકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેઓની માલિકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીફિકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહિત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.
- (v) વધુમાં દરેક ફ્લેટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના ફ્લેટની આગળ એકતરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેમપ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દિવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
- (vi) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર ફ્લેટના બહારી દિવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમા રંગકામ કરવાનો રહેશે નહીં કે બહારી ડિઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહીં.

- (vii) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં કે નક્કી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.
- (viii) વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ રહેણાંકીય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતેજ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.
- (ix) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના માટે જે ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર ફ્લેટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને ફ્લેટો માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજૂરીઓ લેવી પડે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.
- (x) વધુમાં કૃત્રિમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને /અથવા સંપુર્ણ યોજનાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવેલ છે અને ત્યારબાદ પછીનો વીમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વીમો રદ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં.

(xi) સદર મિલકતના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહીં અને સદર સ્કીમમા હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.

(xii) સદર મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સ, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સી ચાર્જસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(xiii) ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(ixv) વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને ફલેટના માલિકી હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુંજ નહીં પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપી દાવા દુવી કરી શકશો નહીં અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઇત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

૩૦. સદરહું "H4" નામની યોજનાના સુવિધાઓ અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે અન્ય બોડી રચવામાં આવેલી/આવનારી છે અને બનનાર સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય થવાનું બીજીતરફવાળાને માટે ફરજિયાત છે. તેમજ સોસાયટી તરફથી બિલ્ડીંગના કોમન સવલતો અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું મકાનના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળા વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સર્વિસ સોસાયટી અને/અથવા તેના

સભાસદ તમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૩૧. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજિંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ તમોએ વેચાણ લીધેલ ફ્લેટ અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૩૨. સદરહુ "H4" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં જે કોઈ કોમન સુવિધાઓ જેવી કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, વગેરે આવેલ છે તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર બિલ્ડીંગના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો તથા સહિયારા સહ-માલિકી કબજા હક્કો કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ ભવિષ્યમાં સદર મિલકતના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ચુકવવાના રહેશે તેમજ સદર જમીનના, ફ્લેટોના વેરાઓ, પાણી વેરા, ઇલેક્ટ્રીક વેરો, ટેક્ષો વિગેરે પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી સદર બિલ્ડીંગના તમામ સભાસદોની "જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલી" છે અને રહેશે તેમજ તે સિવાય આ યોજનાના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સાડું રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને પાણી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન માંથી કે અન્ય રીતે મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીઓ માંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સાડું ઇલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર પંપના નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ સાફ સફાઈનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય તેવા તમામ ખર્ચોની રકમ તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનાના અન્ય સભાસદોએ ઉપર જણાવેલ વિગતે ચુકવવાની રહેશે જો તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ સભાસદ આવી રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક તમો બીજીતરફવાળા કે જે તે સભાસદ ગુમાવશે જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટે ફંડનું આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટ માટે ઓછું પડે તો સર્વિસ

સોસાયટી વધારાનું વહીવટી ફાળો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવી શકશે અને તે મુજબ વધારાનું વહીવટી ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ અને અન્ય સભાસદોએ ભરવાના રહેશે.

૩૩. વધુમાં સદર યોજનાના માર્જનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજીતરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ફર્સ્ટ બેઝમેન્ટ, સેકન્ડ બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (હોલોપ્લીનથ) માં કોમન/એલોટેડ પાર્કિંગ આપેલ છે તેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કિંગ પાર્કિંગ એરીયામા જ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કિંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેડ પાર્કિંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કિંગ એરીયામા જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હક્ક, હિત, હિસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કિંગની જગ્યા એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીનેજ રહેશે અને એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેની વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.
૩૪. વધુમાં એકતરફવાળા સદર બિલ્ડિંગમાં કોમન યુઝ માટે ગાર્ડન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ફાયર સેફ્ટી ઇત્યાદી જેવી સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઈડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે એકતરફવાળા જે કોઈ સર્વિસ પ્રોવાઈડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેવી તમામ સેવાઓ માટે જે કોઈ ચાર્જસ એકતરફવાળા નક્કી કરે તે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે. સદરહું "H4" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડિંગની કોમન સુવિધાઓ જેવી કે લીફ્ટ, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, વિગેરેનો વાર્ષિક મેઈન્ટેનેન્સ બીજીતરફવાળાએ દર વર્ષે અલગથી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ પ્રોવાઈડર દ્વારા કોન્ટ્રાક્ટ રીન્યુ કરાવવાનું રહેશે.
૩૫. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા ઇત્યાદી તમામ સહિયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહીં અને તે હર હંમેશા અવિભાજિત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહિયારે

કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે. વધુમાં સદર "H4" નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં વેચાણ લેનાર દરેક સભ્યોએ કોમન પેસેજમાં કે તેમના ફ્લેટના મુખ્ય પ્રવેશ દ્વારની બાજુમાં કોઈપણ જાતનો ફર્નિચર બનાવવાનું રહેશે નહીં કે બુટ, ચંપલ મુકવા માટે કોઈ સ્ટેન્ડ કાયમી સ્વરૂપનું કે હંગામી સ્વરૂપનું મુકવાનું રહેશે નહીં.

૩૬. વધુમાં સદરહુ બિલ્ડીંગવાળી યોજના "H4" ના નામથી ઓળખાશે અને તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો બીજીતરફવાળાને કે બીજા યુનીટ હોલરને હક્ક રહેશે નહીં.
૩૭. વધુમાં સદર યોજનામાં જે ફ્લેટનું વેચાણ થવાનું બાકી છે અને તેનું હાલમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ નથી તેવા ફ્લેટની સંપૂર્ણ માલિકી એક તરફવાળાની રહેશે અને તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો કે દાવો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.
૩૮. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજીતરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલુંજ નહીં સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કિંગ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઇલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઇક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.
૩૯. વધુમાં સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સ કરવા અર્થે સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટી અને/અથવા અમો એક તરફવાળા તથા અમારા એન્જનીયરો, કામદારો તેમનો સ્ટાફ સદર મિલકતમાં તથા યોજનામાં આવેલ દરેક જગ્યાએ જઈ શકે છે, રીપેરીંગ કામ કરી શકે છે, ગટર લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક લાઈન માટે ખોદકામ કરી શકે છે દિવાલોમાં પ્લાસ્ટર, રંગકામ કરી શકે છે તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ અડચણ ઉપસ્થિત કરવાની રહેશે નહીં.
૪૦. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સારી રીતે જાણો છો કે ઉપર ઉપરી ફ્લેટોના બિલ્ડીંગમાં ટોયલેટ વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ઉતરે છે અને તે નીચે કે પડોશીની જગ્યામાં જાય છે

એ તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે અને પાણી હોવાથી સહેલાઈથી છટકે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે અને તે માટે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાથી ચુવી છે આવુ લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસિડનો વધારે પડતો ઉપયોગ હોઈ શકે તેથી તેવી જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે નહીં.

૪૧. વધુમાં સદર ફ્લેટના બારણા લાકડા માંથી, જ્યારે બારીઓ લોખંડ/એલ્યુમીનીયમ સેક્શનમાંથી બનાવેલા છે જે વખત જતા બગડે તથા ચોમાસામાં કાંટ ખાય છે તેમજ લાકડા ફુલી જાય છે અને તે માટે ગમે તેટલા પ્રયત્ન કરીએ તો પણ તે સામે કશું કરી શકાતું નથી તેથી તે અંગે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કોઈ ફરિયાદ કરવાની રહેશે નહીં કે તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
૪૨. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટો મુકાવેલ છે તે લીફ્ટો અમો એકતરફવાળાઓ પોતે જાતે બનાવેલ નથી તે માટે પ્રતિષ્ઠિત કંપનીને કોન્ટ્રાક્ટ આપેલ છે અને તેવી પ્રતિષ્ઠિત કંપનીએ પોતે જાતે લીફ્ટનું મેન્યુફેક્ચરીંગ કરી કંપનીના જાણકાર ટેકનીશીયન્સ દ્વારા લીફ્ટો બિલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ જાનહાની થાય કે કોઈ દુર્ઘટના થાય તો તેની તમામ જવાબદારી તે લીફ્ટો બનાવનાર કંપનીની રહે છે જેમાં એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી નથી એટલુંજ નહીં પરંતુ લીફ્ટએ ઇલેક્ટ્રીક સાધન છે જેનો ઉપયોગ યોગ્ય રીતે સાચવીને કરવામાં આવે અને વખતો વખત તેને સર્વિસ કરવામાં આવે તો તેને લાંબાગાળા સુધી તેને કશું થાય નહીં, પરંતુ બેદરકારી રાખી તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવે તો તે વારંવાર બગડી શકે છે તેથી જો લીફ્ટ બગડી જાય તો તેની ફરિયાદ જે તે મેન્યુફેક્ચરીંગ કંપનીને કરવાની રહેશે.
૪૩. વધુમાં સદર બિલ્ડીંગ હાઈરાઈઝ હોઈ તેમાં ફાયર સેફ્ટીની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે જે લગાવવા માટે પ્રતિષ્ઠિત કંપનીની નિમણૂક કરવામાં આવેલ છે અને તેવી કંપની દ્વારા ફાયર સેફ્ટીના બાટલા તથા પંપ ઇત્યાદી મુકવામાં આવેલ છે તેથી એકતરફવાળા દ્વારા જણાવવામાં આવે છે તે સદર ફાયર સેફ્ટીના સંસાધનો લાંબા ગાળે પડ્યા રહેથી જામ થઈ શકે છે તેથી સદર ફાયર સેફ્ટીના સંસાધનો જાણકાર ટેકનીશીયન્સ દ્વારા નિયમિત સમયાંતરે ચકાસણી કરાવી લેવાની રહેશે તેનું મેઈન્ટેનન્સ કરાવી લેવાનું રહેશે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
૪૪. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતમાં જે કોઈ ફીટીંગ્સ, ફીક્ચર્સ ઇત્યાદી વાપરેલ છે તે સારી કંપનીની વાપરવામાં આવેલ છે તે તેવી કંપનીઓએ તેની વોરંટી આપેલ છે જે વોરંટી કાર્ડની નકલ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં સદર વસ્તુ બગડી જાય તો તેની ફરિયાદ સદર કંપનીઓને કરવાની રહેશે

અને તેઓના પાસેથી સદર વસ્તુ રીપેર કરવાના રહેશે અને જો તેવી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ વોરંટી સમયગાળામાં રીપેર ન કરી આપે તો તેઓના સામે કાયદેસર પગલા લેવાના રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૪૫. સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથી જ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે સદર ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૪૬. સદરહું મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલ અશાંત વિસ્તારના નોટીફિકેશનમાં આવતી નથી અને આ અમદાવાદ પોલીસ સ્ટેશનની હદમાં આવે છે, તે વિસ્તાર શાંત વિસ્તાર છે અને અશાંત વિસ્તાર નહોતા અને નથી તેથી સદરહું મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર તબદિલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજૂરી મેળવવાની જરૂર નથી.

૪૭. પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રિયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનીયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

૪૮. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ 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 કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૪૯. આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્ષ, પરચુરણ ખર્ચ, તથા વકીલ ફી ઇત્યાદી તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે. તેમજ સદરહું મિલકત અંગે મુંબઈ સ્ટેમ્પ અધિનીયમ, ૧૯૫૮ ની કલમ-૩૨ (ક) હેઠળ કે અન્ય કોઈ કલમ હેઠળ જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરવાની આવે તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે અને તેમા અમો એકતરફવાળા ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૫૦. વધુમાં સદર મિલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટ કે ઇન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૫૧. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં અમો એક તરફવાળા તથા તમો બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બિટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૮૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ અમો એકતરફવાળા અને તમો બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળનું લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી) અને તાલુકે સાબરમતીના મોજે-ગામ કોચરબની સીમમાં આવેલ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૨૦ (ગુલબાઈ ટેકરા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૮ ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે અમદાવાદ-૧ વોર્ડ ગુલબાઈ ટેકરામાં થતા સીટી સર્વે નંબર ૮૩૯ ની ક્ષેત્રફળ ૭૩૭ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "H4" નામે ઓળખાતી બિલ્ડીંગના..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર- ક્ષેત્રફળ સમચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા બાલ્કની અને વોશ એરીયા સહીત) નાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપૂર્ણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ક્ષેત્રફળ સમચોરસમીટરની જમીન સહીતની મિલકત...

સદર મિલકતના ખુંટચારની વિગત :

પુર્વે :
 પશ્ચિમે :
 ઉત્તરે :
 દક્ષીણે :

(૨૫)

મિલકતનું સરનામું : ફ્લેટ નંબર-....., "H4", મોજે - કોચરબ,
તા. સાબરમતી, જી. અમદાવાદ

(૨૬)

મિલકતનું સરનામું : ફ્લેટ નંબર-....., "H4", મોજે - કોચરબ,
તા. સાબરમતી, જી. અમદાવાદ

(૨૭)

એકતરફવાળાની સહી :

બીજીતરફવાળાની સહી :

એ રીતેના નંબર માપ તથા ખુંટચાર વચલી મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

તે બાબતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાચી સમજી વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ વાલી વારસો એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે . ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજ તારીખ માહે
....., સને ના રોજ કરેલ છે.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

એકતરફવાળા:

સાક્ષીઓ

"HRISHIRAJ REALTY LLP",
એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી
તેના ભાગીદારીશ્રી નીલ શ્રીકાંતકુમાર
ગિરીશ

(૨૮)

**ધી ઇન્ડિયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ હેઠળનું
પરીશીષ્ટ**

એકતરફવાળા/વેચાણ આપનારા : ફોટો ડાબા હાથનાં અંગુઠાનું નિશાન

"HRISHIRAJ REALTY LLP"

એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી
તેના ભાગીદારીશ્રી નીલ શ્રીકાંતકુમાર
ગિરીશ

બીજીતરફવાળા :

.....