વેચાણ દસ્તાવેજ

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના **મોજે ગોતા**ની સીમના **બ્લોક/સર્વે નં. ૯૫/૧/૩** ની કુલ ૧૯૧૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩૨ (ગોતા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૩/૨ ની ૧૧૫૦ ચો.મીટર વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"ક્રાફ્ટ - ૭"** (KRAFT 7) નામની કોમર્શીયલ યુનીટોની યોજનાના **........ માળે** આવેલ **યુનિટ નં. ....** વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂ.....................** /- **અંકે રૂપીયા ....** **પુરા**નો.

અમો / લખી આપનારા : " **કૃપા કન્સ્ટ્રકશન** "
વેચાણ આપનારા PAN : ________________________
એક તરફવાળા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
શ્રી ....
ઉ.આ.વ......., ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો - વેપાર
રહેવાસી - ....
....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ‘‘અમો’’ અને/અગર ‘‘લખી આપનારા’’ અને/અગર ‘‘વેચાણ આપનારા’’ અને/અગર ‘‘એક તરફવાળા’’ એ રીત સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનારા વેચાણ આપનાર પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, એજન્ટો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

તમો / લખાવી લેનારા : **...**
વેચાણ લેનારા (PAN : ....)
બીજી તરફવાળા ઉ.આ.વ....., ધર્મે - હિન્દુ,
રહેવાસી - ....
....
....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ‘‘તમો’’ અને/અગર ‘‘લખાવી લેનારા’’ અને/અગર ‘‘વેચાણ લેનારા’’ અને/અગર ‘‘બીજી તરફવાળા’’ એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલ છે. જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારા બીજી તરફવાળાનો તથા તમારા હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, એજન્ટો, એકઝીકયુટરો, સરવાઈવરો ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાયછે.

(૧) જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના **મોજે ગોતા**ની સીમના **બ્લોક/સર્વે નં. ૯૫/૧/૩** ની કુલ ૧૯૧૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩૨ (ગોતા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૩/૨ ની ૧૧૫૦ ચો.મીટર વાણિજય હેતુ માટે બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “**ક્રાફ્ટ-૭**” (KRAFT 7) નામની કોમર્શીયલ યુનીટોની સ્કીમના **....... માળે** આવેલ **યુનિટ નં. ....** વાળી .... ચો.ફુટ યાને કે .... ચો.મીટર (કાર્પેટ) ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સ્કીમની કોમન એમેનીટીઝ, સીડી,

લીફ્ટ, કોમન રસ્તા, વિગેરે તમામ સભાસદો સાથે સંયુકતપણે સહીયારા વાપર ઉપયોગ કરવાના હક્કો સહિતની મિલકત કે જેનું સંપૂર્ણ વિગતવાર વર્ણન આ સાથે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર મિલકત" અને/અગર "મજકુર યુનિટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) અમો લખી આપનારા જણાવીએ છીએ કે **મોજે ગોતા**ની સીમના **બ્લોક/સર્વે નં. ૯૫/૧/૩** ની કુલ ૧૯૧૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન પરત્વે મે. કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના તા.૨૬-૧૦-૨૦૦૬ ના રોજના હુકમ નં. સીબી/જમીન/એનએ/એસઆર-૧૪૦/૨૦૦૬-૨૦૦૭ થી બિનખેતીના વાણિજ્ય હેતુ માટેના ઉપયોગની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(૩) અમો લખી આપનારા જણાવીએ છીએ કે **મોજે ગોતા**ની સીમના **બ્લોક/સર્વે નં. ૯૫/૧/૩** ની કુલ ૧૯૧૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩૨ (ગોતા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૩/૨ ની ૧૧૫૦ ચો.મીટર વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશને મંજુર કરી બાંધકામ કરવા માટેની રજાચિઠ્ઠી તા.૬-૧૧-૨૦૧૭ ના રોજ કેસ નં. BLINI/NWZ/190817/GDR/A8981/R0/M1 થી આપેલ છે.

(૪) અમો લખી આપનારા જણાવીએ છીએ કે અમો લખી આપનારાએ સદર **મોજે ગોતા**ની સીમના **બ્લોક/સર્વે નં. ૯૫/૧/૩** ની કુલ ૧૯૧૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩૨ (ગોતા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૩/૨ ની ૧૧૫૦ ચો.મીટર વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીની જમીન તેના માલીકો પાસેથી કાયદેસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે બદલનો કાયદેસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા................. ના રોજ અનુક્રમ નં. .... થી નોંધવામાં આવેલ છે અને એ રીતે અમો લખી આપનારા મજકુર જમીનના કાયદેસરના માલીક તથા પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તથા ભોગવટેદાર બનેલા.

(૫) અમો લખી આપનારા જણાવીએ છીએ કે **મોજે ગોતા**ની સીમના **બ્લોક/સર્વે નં. ૯૫/૧/૩** ની કુલ ૧૯૧૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩૨ (ગોતા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૩/૨ ની ૧૧૫૦ ચો.મીટર વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીની જમીન ઉપર કોમર્શીયલ યુનિટોનું બાંધકામ કરેલ છે અને જે આખી સ્કીમ **"ક્રાફ્ટ-૭"** (KRAFT 7) નામથી ઓળખવામાં આવે છે.

સદરહુ યોજના-સ્કીમની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ છે.

બિલ્ડીંગ યોજનાનું નામ	:	**"ક્રાફ્ટ-૭"** (KRAFT 7)
બ્લોકસ/વિંગ્સની સંખ્યા	:	૧
બેઝમેન્ટની સંખ્યા	:	૨
માળની સંખ્યા	:	ગ્રાઉન્ડ ફલોર કોમર્શીયલ તેમજ કોમન પાર્કીંગ ઉપરાંત ૬ (છ) માળ

ફલોર	ઉપયોગ	બ્લોક	
ગ્રાઉન્ડ ફલોર	કોમર્શીયલ		દુકાન-૬
પ્રથમ માળ	કોમર્શીયલ		દુકાન-૬
બીજો માળ	કોમર્શીયલ		દુકાન-૬
ત્રીજો માળ	કોમર્શીયલ		ઓફીસ-૧૨ (૬ ઓફીસ ટેરેસ રાઈટસ સાથે)
ચોથો માળ	કોમર્શીયલ		ઓફીસ-૮ (૫ ઓફીસ ટેરેસ રાઈટસ સાથે)
પાંચમો માળ	કોમર્શીયલ		ઓફીસ-૭ (૧ ઓફીસ ટેરેસ રાઈટસ સાથે)
છઠ્ઠો માળ	કોમર્શીયલ		ઓફીસ-૭
સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	૦	
લીફટ રૂમ	લીફટ રૂમ		

(૬) વધુમાં સદર **"ક્રાફટ-૭"** (KRAFT 7) સ્કીમનું બાંધકામ હાલમાં ચાલુ છે અને તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતમાં "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે તે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર .... તા............ થી નોંધવામાં આવેલ છે, જે નોંધણી અમલમાં છે.

(૭) વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટિકશ્રી દ્વારા તૈયાર કરાવેલ છે જે અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશને મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાનો રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે.

(૮) વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ યોજનાનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ લાવી આપેલ છે અને જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ તમારા એડવોકેટશ્રીને બતાવી દીધેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ આ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલું જ નહીં પરંતું અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતના રાઈટસ, ટાઈટલ્સ ડીડસ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરેલા પ્લાન, બિનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમૂના નં. ૭, ૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ છે અને તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/ સોલીસીટરશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે અને તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

(૯) તમો લખાવી લેનારા વેચાણ લેનારાએ સદરહુ **"ક્રાફ્ટ-૭"** (KRAFT 7) નામની કોમર્શીયલ યુનીટોની સ્કીમના **........ માળે** આવેલ **યુનિટ નં. ....** વાળી .... ચો.ફુટ યાને કે .... ચો.મીટર (કાર્પેટ) ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા મિલકતને વરાડે પડતી ફાળવવામાં આવેલ વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનના હિસ્સા સહિતની મિલકત (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર મિલકત" અને/અગર "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે અને જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર મિલકત) વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે અને સદર યોજનાની તમામ માહિતી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી મેળવેલ છે તથા યોજનાને લગતાં તમામ દસ્તાવેજો, કાગળો, લખાણો વાંચેલા છે અને તે જોઈ, સમજી, વિચારીને તમો લખાવી લેનારા સદર યોજનામાં મેમ્બર તરીકે જોડાવા તૈયાર થયેલા અને તમો બીજી તરફવાળાએ તા................. ના રોજ એક બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારા પાસેથી કરાવી લીધેલ છે.

(૧૦) મજકુર મિલકત તમો લખાવી લેનારાને કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા........................./- અંકે રૂપીયા .... પુરા**માં કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કાર્પેટ એરીયા, એટેચ ટેરેસ એરીયા તથા પ્રોજેકટમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કિમંતમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તેમાં બીજી તરફવાળા સદર મિલકત અમો એક તરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે :

	ક્ષેત્રફળ	વિવરણ
૧.	.... સ.ચો.મીટર	સદર યુનિટનો નેટ કાર્પેટ એરીયા
૨.	.... સ.ચો.મીટર	સદર યુનિટને અડીને આવેલ ઓપન ટેરેસ એરીયા

(૧૧) વધુમાં આ બાનાખત અમો એક તરફવાળાએ કરી આપેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ કિંમતના કુલ ચૂકતે વેચાણ અવેજ પેટે અમો એક તરફવાળાને તમો લખાવી લેનારા પાસેથી રૂા................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા નીચેની વિગતે ચુકતે મળેલ છે :

તારીખ	**ચેક નંબર**	**બેન્કનું નામ-શાખા**	**રકમ**

(અંકે રૂપીયા ....પુરા) રૂા............./-

આમ, ઉપર મુજબ તમોએ અમો લખી આપનારાને રકમ ચૂકવી આપેલ છે અને જે અવેજમાં જણાવેલ ચેક પાસ કરાવવાની શરતે આજરોજ અમો લખી આપનારાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારાને કરી આપેલ છે.

(૧૨) વધુમાં સદરહુ વેચાણ અવેજની રકમમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી.

(એ) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના ખર્ચા જેવા કે વકીલાત ફી, ટાઈપીંગ ફી તથા અન્ય જરૂરી અને યોગ્ય ખર્ચ લખાવી લેનારે ભોગવેલ છે તથા જી.એસ.ટી. ની રકમ, સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફીની રકમ વિગેરે વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે તથા સદરહુ મિલકતના રજી. દસ્તાવેજ થયા પછી સરકારશ્રી તરફથી કોઈ કર યા વેરો અગર વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી કે ચાર્જ ભરવાનો થાય તો તે પણ તમો લખાવી લેનારે ભરવાનો છે અને રહેશે.

(બી) સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમો એક તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એક તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટનન્સ અર્થે વાપરશે એટલું જ નહીં પરંતું સોસાયટી વખતો વખતના નક્કી કરે તે મુજબની માસિક મેઈન્ટેનન્સની રકમ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે.

(સી) ઉપરોકત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ, ટેક્ષો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં રાજય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ, ટેક્ષો, વેરા તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(૧૩) અમો લખી આપનારા જણાવીએ છીએ કે તમો લખાવી લેનારાએ મજકુર મિલકતના રાઈટસ, ટાઈટલ કલીયર તથા માર્કેટેબલ હોવા બદલની ચકાસણી કરી-કરાવી લીધેલ છે તેમજ તમો લખાવી લેનારાએ મજકુર યુનિટના માપ તથા ક્ષેત્રફળ, બાંધકામ, સ્થળ, સ્થિતિની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી કરી લીધેલ છે તેમજ તમો લખાવી લેનારાએ સદર સ્કીમની એમેનીટીઝ તથા કોમન સવલતો, માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ, લીફટ, કોમન પેસેજની સંયુકત રીતે અન્ય સભાસદો સાથે સહવપરાશ અંગેની માહિતી મેળવી લીધેલ છે. તેમજ વધુમાં તમો લખાવી લેનારાએ યુનિટના સ્પેશીફીકેશન, સ્કીમના નિયમો મુજબનું બાંધકામ, બાંધકામની ગુણવત્તા, સ્કીમ તરફથી આપવામાં આવેલ વસ્તુઓ, તમામ પ્રકારના ફીટીંગ્સ વિગેરે જોઈ-તપાસી લીધેલ છે અને જે બદલ તમો લખાવી લેનારાએ આજરોજના આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

(૧૪) અમો લખી આપનારા તથા તમો લખાવી લેનારા વચ્ચે સ્પષ્ટપણે નક્કી થયા મુજબ તમો લખાવી લેનારાએ નીચે જણાવેલ શરતોનું સંપૂર્ણપણે પાલન કરવાનું રહેશે અને તમો લખાવી લેનારાએ નીચે જણાવેલ શરતોનું સંપૂર્ણપણે પાલન કરવાની બાંહેધરી આપેલ છે.

(એ) તમો લખાવી લેનારાએ મજકુર સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ પરત્વે રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીના ફરજીયાતપણે સભાસદ થવાનું રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના તમામ નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તમો લખાવી લેનારાએ સદર

સ્કીમની કોમન સીડી, પેસેજ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, ગટર, કોમન ઈલેકટ્રીક મોટર, બોર, રોડ-રસ્તા, કોમન ઈલેકટ્રીફીકેશન વિગેરેની જાળવણી કરવા માટે વખતો વખત જે કોઈ વરાડે પડતો ખર્ચ આવે તેની રકમ સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબ સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કસુર થશે તો સર્વિસ સોસાયટી કસુરવાર સામે જે નિર્ણય લેશે તે મંજુર રાખવાનો રહેશે. વધુમાં કોમન સીડી, પેસેજ, લીફટ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, ગટર, કોમન ઈલેકટ્રીક મોટર, બોર, રોડ-રસ્તા, કોમન ઈલેકટ્રીફીકેશન વિગેરેની જાળવણી કરવાની જવાબદારી તમામ સભાસદોની સંયુકત રહેશે.

(બી) સદરહુ સ્કીમમાં કોમન ધાબુ રાખવામાં આવેલ નથી અને સદરહુ સ્કીમના એલીવેશન પ્રમાણે સ્વતંત્ર ધાબાવાળી ઓફીસો આવેલી છે અને જે ઓફીસો સાથે સંયુકત રીતે ધાબાની જગ્યાનું વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અને તે રીતે આવી ધાબા સાથે સંલગ્ન ઓફીસોના માલીકો પોતાના સંલગ્ન ધાબાનો વાપર-ઉપયોગ પોતાની રીતે માલીકી હક્કે કરી શકશે અને તેમાં અન્ય સભાસદોને કાંઈ લેવા-દેવાં રહેશે નહીં. તેમજ સ્પષ્ટતા કરી બીજી તરફવાળાને જણાવવામાં આવેલ છે કે મજકુર સ્કીમના ધાબા ઉપરના અમલી કાયદા પ્રમાણે વધારાના એફ.એસ.આઈ. ના હક્કો એક તરફવાળા પાસે કાયમ માટે રાખવામાં આવેલા છે જેની જાણ તમો લખાવી લેનારાને કરવામાં આવેલી છે તેમજ એક તરફવાળા સદરહુ ધાબાનો ઉપયોગ કરી શકશે અને ધાબાના હક્કો ભાડેથી આપી શકશે અને તેમાં બીજી તરફવાળાએ કે સર્વિસ સોસાયટીએ કે કોઈપણ સભ્યોએ કોઈપણ જાતની તકરાર કરવાની રહેશે નહીં અને જે બાબતની સ્પષ્ટ સમજ બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે અને બીજી તરફવાળા આ બાબતે સંમત થયેલા છે. તમો લખાવી લેનારાએ મજકુર સ્કીમના ધાબા ઉપરના અમલી કાયદા પ્રમાણે વધારાના એફ.એસ.આઈ. ના હક્કો અમો લખી આપનારા પાસે કાયમ માટે રાખેલા છે જેની જાણ તમોને કરવામાં આવેલી છે અને મજકુર સ્કીમના ધાબા ઉપર તમો લખાવી લેનારા કે સર્વિસ સોસાયટી કોઈપણ જાતનાં જાહેરાતના હોર્ડીગ્સ, બોર્ડ, ટેલીફોન કે મોબાઈલના ટાવર, નિયોન સાઈન બોર્ડ કે ચેનલના વાયર કે ચેનલની ડીશ કે ઈન્ટરનેટના કનેકશન વિગેરેનો ઉપયોગ ધાબાની જગ્યા ઉપર કરી શકશો નહીં, પરંતુ તેવો ઉપયોગ અને ફાળવણી કરવા અમો લખી આપનારા જ હક્કદાર છીએ અને રહીશું.

(સી) તમો લખાવી લેનારાએ મજકુર સ્કીમમાં જે રસ્તાઓ, કોમન પેસેજ, દુકાનની આગળની જગ્યા તથા માર્જીનની જમીન આવેલી છે તે જમીન હંમેશા ખુલ્લી રાખવાની છે અને તેવી જમીન તથા જગ્યા ઉપર કોઈપણ જાતનું દબાણ કરવાનું રહેશે નહીં કે વધારાના બોર્ડ કે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં તેમજ દુકાનો આગળ સાઈન બોર્ડ કે માલ-સામાન મૂકવાથી જો કોઈ તકરારો ઉત્પન્ન થાય તો તે તકરારો બીજી તરફવાળાની અંગત તકરારો ગણાશે. બીજી તરફવાળાને સ્પષ્ટપણે સમજ આપવામાં આવેલ છે કે દુકાનની આગળનો ભાગ યાને કે દુકાનની આગળની ખુલ્લી જગ્યા ભાડે, પેટા-ભાડે આપવાની રહેશે નહીં કે કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવાની રહેશે નહીં કે કોઈને કાઉન્ટર તરીકે

વાપર-ઉપયોગ કરવા આપવાની રહેશે નહીં કે કાઉન્ટર મૂકી શકાશે નહીં અને તેમ છતાં જો લખાવી લેનારા આવી રીતે આગળની ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ કરતો જણાશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ રદ થયેલ ગણવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબ બીજી તરફવાળાએ વર્તવાનું રહેશે.

(ડી) તમો લખાવી લેનારાએ મજકુર સ્કીમના તથા બ્લોકના બાંધકામના એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. મજકુર સ્કીમના બાંધકામની બહારની તથા અંદરની દિવાલોને નુકશાન થાય તેવા કોઈ કૃત્યો તમો લખાવી લેનારાએ કરવાના નથી.

(ઈ) તમો લખાવી લેનારાએ તમારા વાહનો તથા તમારા દુકાનમાં આવતા ગ્રાહકોએ સ્કીમના પાર્કીંગની જગ્યાએ પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે નહીં.

(એફ) તમો લખાવી લેનારાએ મજકુર સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, વિગેરે દુકાનનું તમામ કામકાજ સંપૂર્ણપણે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારાએ અમો લખી આપનારા સામે કોઈ તકરાર કે લીટીગેશન કરવાના રહેશે નહીં.

(જી) મજકુર સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ પરત્વે રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટ બાબતે કે તેના મેનેજમેન્ટ બાબતે તમો લખાવી લેનારાને જો કોઈ તકરાર થાય તો આવી તકરાર એ સભાસદોની અંદરો અંદરની તકરાર ગણાશે અને તેમાં અમો લખી આપનારાને કાંઈ લેવા-દેવાં રહેશે નહીં.

(એચ) વધુમાં તમો દુકાન ધારક સ્કીમના એલીવેશનને અથવા સ્કીમના દેખાવને નુકશાન યા નડતરરૂપ થાય તેવા કોઈ બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, હોર્ડીંગ્સ કે જાહેરાત લગાવી શકશો નહીં. વધુમાં બીજી તરફવાળાએ દુકાન ધારકોના બોર્ડ માટે દરેક દુકાનની ઉપર સરખી જગ્યા રાખેલ છે અને તે જગ્યામાં જ તમો દુકાન ધારકોએ બિલ્ડરશ્રી મૂકવાની જે જગ્યા ફીકસ-નક્કી કરેલ છે ત્યાં જ અને તે જ સાઈઝના બોર્ડ મુકવાના રહેશે. વધુમાં તમો દુકાન ધારક સ્કીમની દિવાલો ઉપર કે સ્કીમની કોઈપણ જગ્યાએ તમારી જાહેરાત કરી શકશો નહીં કે પોસ્ટર લગાવી શકશો નહીં.

(આઈ) સદરહુ સ્કીમમાં યુનિટ માલીકો-સભ્યો માટે યુનિટની અંદર જ બાથરૂમ-સંડાસની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને તમો લખાવી લેનારાએ તથા તમારા કર્મચારીઓ તથા તમો લખાવી લેનારાના ગ્રાહકોએ તમારા યુનિટના જ બાથરૂમ-સંડાસનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેમજ આવા સંડાસ-બાથરૂમની જાળવણી સાફ-સફાઈ કરાવવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની સ્વતંત્ર રહેશે અને તે માટે જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે અન્ય રીપેરીંગ ખર્ચ આવે તે તમો લખાવી લેનારાએ ભોગવવાનો રહેશે તેમજ સ્કીમમાં કોમર્શીયલ દુકાન માલીકોએ સ્કીમની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે બોરની જાળવણી, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ, સ્વચ્છતા-સફાઈ ખર્ચ, સિકયોરીટી ખર્ચ તથા સ્કીમની કોમન માલ-મિલકતને લગતાં જે ખર્ચની ચૂકવણી કરવાની થાય તે

તમો લખાવી લેનારાએ અન્ય યુનિટ માલીકો સાથે સહીયારા ધોરણે સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબ સમયસર અને વિના તકરારે ચૂકવી આપવાની રહેશે. તેમાં એક તરફવાળાને કોઈ લેવા-દેવાં રહેશે નહીં અને જો કોઈ તકરારો થાય તો તે તકરારો તમો સભાસદોની અંદરો અંદરની તકરાર ગણાશે અને તેમાં એક તરફવાળાને કોઈપણ રીતે પક્ષકાર બનાવવાના રહેશે નહીં કે તેમની સામે કોઈ તકરાર, લીટીગેશનો, નોટીસ વ્યવહાર કે અન્ય કાર્યવાહી કરવાની રહેશે નહીં.

(જે) તમો લખાવી લેનારાએ સર્વિસ સોસાયટી વખતો વખત જે કોઈ પાર્કીંગ બાબતે કે સ્કીમના અન્ય કોઈપણ વહીવટ બાબતે નિયમો ઘડવામાં આવે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે અને કોઈપણ અન્ય સભાસદ સાથે વહીવટીય બાબતે કે પાર્કીંગ બાબતે કોઈપણ જાતની તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(કે) તમો લખાવી લેનારાએ મજકુર સ્કીમના મજકુર મિલકતનું માપ, ક્ષેત્રફળ, વિગેરે તમામ સંપૂર્ણપણે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારાએ અમો લખી આપનારા સામે કોઈ તકરાર કે લીટીગેશન કરવાના રહેશે નહીં.

(એલ) મજકુર સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ પરત્વે રચવામાં આવેલ/આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટ બાબતે કે તેના મેનેજમેન્ટ બાબતે તમો લખાવી લેનારાને જો કોઈ તકરાર થાય તો આવી તકરાર એ સભાસદોની અંદરો અંદરની તકરાર ગણાશે અને આવી તકરારોની પતાવટ અંદરો અંદર સમજુતિથી કરવાની રહેશે અને તેમાં અમો લખી આપનારાને કાંઈ લેવા-દેવાં રહેશે નહીં.

(એમ) વધુમાં આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ છે કે એક તરફવાળાએ કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબનું ભૂકંપપ્રુફ બાંધકામ કરેલ છે તેમજ બીજી તરફવાળાએ પોતાના સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર મારફતે બાંધકામની ગુણવત્તાની ચકાણસી કરાવી લીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાએ બાંધકામની ગુણવત્તાની ચકાસણી કરી લીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાને બાંધકામની ગુણવત્તા પ્રત્યે સંતોષ છે અને બાંધકામની ગુણવત્તામાં કોઈ ખામી રહી ગયેલ નથી અને જે સમજી વિચારીને, તપાસીને જ બીજી તરફવાળાએ આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી મજકુર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે અને તેમ છતાં જો ભવિષ્યમાં કોઈ કુદરતી હોનારત થાય જેમ કે ભૂકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટી, આગ કે અન્ય કુદરતી આપત્તી આવે અને તેનાથી સ્કીમને કે મજકુર મિલકતને નુકશાન થાય તો તે માટે એક તરફવાળા કે બિલ્ડરશ્રી જવાબદાર રહેશે નહીં અને સ્કીમને થયેલ નુકશાનનું રીપેરીંગ કામ બીજી તરફવાળાએ અન્ય સભ્યો સાથે ભેગા મળીને પોતાના ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે અને બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી કે બિલ્ડર પાસેથી કોઈ વળતર, રકમ, અવેજ માંગવા કે મેળવવા હક્કદાર રહેશે નહીં કે તે માટે કોઈ દાવાદુવી, ફરીયાદ, નોટીસ વ્યવહાર કરી શકશે નહીં અને તેમ છતાં જો કરવામાં આવે તો તે આજરોજના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી રદબાતલ ગણાશે અને જે સમજી વિચારીને જ બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે.

(૧૫) અમો લખી આપનારા જણાવીએ છીએ કે મજકુર યુનિટવાળી મિલકતનો કુલ ખાલી, શાંત, નિર્ભય અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારાને આજરોજ સોંપી દીધેલ છે અને જે તમોએ સંપૂર્ણપણે જોઈ, તપાસી, ચકાસીને સંભાળી લીધેલ છે અને તે રીતે આજરોજના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો લખાવી લેનારા મજકુર મિલકતના કુલ સંપૂર્ણ માલીક તથા પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તથા ભોગવટેદાર બનેલા છો. આજદીન પછી મજકુર મિલકતનો કબજો સંભાળવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે.

(૧૬) અમો લખી આપનારા જણાવીએ છીએ કે તમો લખાવી લેનારાએ મજકુર મિલકતના રેવન્યુ રેકર્ડમાં, સરકારી તથા અર્ધ-સરકારી રેકર્ડમાં ચઢાવવા, યુ.જી.વી.સી.એલ. ના રેકર્ડમાં તમારું નામ માલીકી હક્કે તમારા ખર્ચે દાખલ કરાવવાનું રહેશે અને તે માટે અમો લખી આપનારાની જયાં જયાં સહીઓની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં તેવી સહીઓ અમો લખી આપનારાએ કરી આપવાની રહેશે.

(૧૭) અમો લખી આપનારાએ મજકુર સ્કીમની જમીનના આજદીન સુધીના તમામ પ્રકારના જમીન મહેસુલ, વિશેષધારાની રકમ, વેરાં, ભરણાં વિગેરે ભરેલાં છે અને આજદીન પછી આવા તમામ પ્રકારના વેરાં, ભરણાં, ટેક્ષ વિગેરે તમો લખાવી લેનારાએ તમામ સભાસદો સાથે મળીને ચુકવવાના રહેશે. મજકુર મિલકતના કોર્પોરેશનના વેરાં કે નગરપાલિકાના વેરાં તથા ઉત્તર ગુજરાત વિજ કંપની લી. ના ચાર્જીસ તથા કોમન સર્વિસ સોસાયટીના ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તમો લખાવી લેનારાએ સમયસર ભરવાના રહેશે. વધુમાં ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી તરફથી નવા કાયદા પ્રમાણે કોઈ ભરણાં કે લેણાં ભરવાના થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(૧૮) મજકુર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજને લગતો તમામ ખર્ચ તથા અન્ય રકમો બીજી તરફવાળાએ ચૂકવી આપેલ છે.

(૧૯) અમો લખી આપનારાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળ તમો લખાવી લેનારાને વેચાણ આપેલ મિલકતનું વિગતવાર વર્ણન નીચે જણાવ્યા મુજબનું છે :

:: પરિશિષ્ટ ::

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના **મોજે ગોતા**ની સીમના **બ્લોક/સર્વે નં. ૯૫/૧/૩** ની કુલ ૧૯૧૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩૨ (ગોતા) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૩/૨ ની ૧૧૫૦ ચો.મીટર વાણિજય હેતુ માટે બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"ક્રાફ્ટ-૭"** (KRAFT 7) નામની કોમર્શીયલ સ્કીમના **........ માળે** આવેલ **યુનિટ નં. ....** વાળી .... ચો.ફુટ યાને કે .... ચો.મીટર (કાર્પેટ) ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેની સાથે સ્કીમની કુલ જમીનના વરાડે પડતા કકડાવાર વહેંચણી ના થઈ શકે તેવા વણવહેંચાયેલ આશરે .... ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનના હક્કો સહિતની મિલકત. સદરહુ મિલકતના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે :

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એ રીતેનો ઉપર જણાવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાએ તથા તમો લખાવી લેનારાએ વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણ વગર કે ધમકી વગર, બિનકેફે, તન-મનના સંપૂર્ણ સાવધાનપણામાં કરી આપે છે જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાને તથા તમો લખાવી લેનારાને તથા તમો લખાવી લેનારાના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, નોમીનીઓ, એસાઈનીઓ, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એજન્ટો ઈત્યાદી સર્વેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે તથા રહેશે અને તે મતલબની અત્રે નીચે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહીઓ કરેલ છે.

આજરોજ તા. માહે .... સને ૨૦૧૮ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.
અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

અમો લખી આપનારા / વેચાણ આપનારા

" **કૃપા કન્સ્ટ્રકશન** " એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર;

(..............................)

તમો / લખાવી લેનારા / વેચાણ લેનારા

સાક્ષી :

(૧) .... (૨) ....

રજિસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨-અ મુજબનું પરિશિષ્ટ

અમો લખી આપનારા / વેચાણ આપનારા

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને
તરફથી તેના ભાગીદાર;

(ઉમેશભાઈ રમણલાલ પંચાલ)

તમો / લખાવી લેનારા / વેચાણ લેનારા