-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૧૧ (અસલાલી) વટવા તાલુકાના મોજે - લાંભા ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૬૨૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૭૫૮૮ ની જમીન કે જેની વિકાસના હેતુ માટેની કપાત બાદ કરીને ચો.મીટર : ૪૫૫૩ ની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે, તેવી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે, તેવા મંજુર થયેલા પ્લાનવાળી જમીન ઉપર " **શિવેષ–૬૨૧** " ના નામથી ફ્લેટો / દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, તેમાં આવેલ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂા......................... અંકે રૂપીયા .... પુરાનો.**

અમો / લખી આપનાર – વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા :–

(૧) ઉત્પલ ધીરૂભાઇ પટેલ **PAN : ACYPP 8821 C**
(૨) ધવલબેન ઉત્પલભાઇ પટેલ **PAN : ACTPP 8182 H**
બંને પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : એ/૩, ઓર્ચીડ બંગ્લોઝ, થલતેજ-શીલજ રોડ, મુ.પો. બોપલ, થલતેજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૯.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''અમો'' અને અગર ''લખી આપનાર'' અને અગર ''વેચાણ આપનાર'' અને અગર ''એકતરફવાળા'' એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનારનો તથા અમો વેચાણ આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

અમો / કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર – ડેવલપર્સ – બીજીતરફવાળા :–

⇨ મે. ધર્મજા એસોસીએટ્સ **PAN : AAGFD 9158 E**
- એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો :-
(૧) ઉત્પલ ધીરૂભાઇ પટેલ **PAN : ACYPP 8821 C**
(૨) ધવલબેન ઉત્પલભાઇ પટેલ **PAN : ACTPP 8182 H**
બંને પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : એ/૩, ઓર્ચીડ બંગ્લોઝ, થલતેજ-શીલજ રોડ, મુ.પો. બોપલ, થલતેજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૯.
(મોબાઈલ નંબર : ....)
(મેઈલ આઇ.ડી. નંબર : ....)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''અમો'' અને અગર ''કન્ફર્મીંગ પાર્ટી'' અને અગર ''કબુલાત આપનાર'' અને અગર ''બીજીતરફવાળા'' એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં અમો કન્ફર્મીંગપાર્ટી ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો તમામનો સમાવેશ થાય છે.

તમો / લખાવી લેનાર – વેચાણ લેનાર – ત્રીજીતરફવાળા :–

(૧) .... **PAN : ....**

પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, રહેવાસી : ....
....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" અને અગર તમો "લખાવી લેનાર - વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૧૧ (અસલાલી) અસલાલી તાલુકાના મોજે - લાંભા ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૬૨૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૭૫૮૮ ની જમીન કે જેની વિકાસના હેતુ માટેની કપાત બાદ કરીને ચો.મીટર : ૪૫૫૩ ની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે, તેવી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે, તેવા મંજુર થયેલા પ્લાનવાળી જમીન ઉપર " **શિવેષ–૬૨૧** " ના નામથી ફલેટો / દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર : .... ના .... ફલોરનો ફલેટ નંબર : .... વાળી ચો.મીટર : .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ. જેને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર મીલકત" અથવા "સદરહુ મીલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૨) સદર બ્લોક નંબર : ૬૨૧ કુલ ચો.મીટર : ૭૫૮૮ ની જમીનમાંથી વિકાસના હેતુ માટેની કપાત બાદ કરીને બાકી રહેતી ચો.મીટર : ૪૫૫૩ ની જમીનને બિનખેતીની મંજુરી મેળવવા અરજી કરતા મે.જીલ્લા ક્લેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના તારીખ : ૧૫-૦૭-૨૦૧૩ ના રોજ હુકમ નંબર : ઈએસટી / એન.એ. / ત.બિ.ખે. / તત્કાલ / ક - ૬૫ / એસઆર - ૧૮૧ / ૨૦૧૩ થી ચો.મીટર : ૩૯૫૮ ની જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે તથા ચો.મીટર : ૫૯૫ ની જમીનને વાણિજ્યના હેતુ માટે બિનખેતીમાં તબદીલ કરવા હુકમ કરેલ છે. ત્યારબાદ રીવાઇઝ બિનખેતીની મંજુરી મેળવવા અરજી કરતાં મે.નાયબ ક્લેક્ટરશ્રી, (બિનખેતી) અમદાવાદનાએ તેમના તારીખ : ૧૬-૧૧-૨૦૧૩ ના રોજના હુકમ નંબર : એન.એ. / યુ - ૨ / ક - ૬૫ એ / કેસ નં. ૮૫ / લાંભા / ૨૦૧૩ - ૧૪ થી ચો.મીટર : ૫૧૭ ની જમીનને વાણિજ્યના હેતુ માટેની બિનખેતીની મંજુરી

આપેલ છે.

(૩) મજકુર સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેના રીવાઈઝ પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ તેમના તારીખ : ૧૪-૦૮-૨૦૧૪ નાં રોજથી નીચે મુજબના પત્ર ક્રમાંકથી મંજુર કરેલા છે.

બ્લોક નંબર	**રજાચિઠ્ઠી નંબર**
A + B	01960 / 030614 / A 2053 / R0 / M1
C + D	01961 / 030614 / A 2054 / R0 / M1

એ રીતે સદરહુ સમગ્ર જમીન બિનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજુર 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 સુવિધાઓયુકત બાંધકામ કરવા / કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે. સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં ફેઝ - ૧ તથા ફેઝ - ૨ એમ બે ભાગમાં પ્રોજેકટ કરવામાં આવનાર છે. તે પૈકી અમો વેચાણ આપનાર / કન્ફર્મીંગપાર્ટી દ્વારા હાલમાં ફેઝ - ૧ નું ડેવલોપમેન્ટ કરી બ્લોક - એ, બ્લોક - બી, બ્લોક - સી તથા બ્લોક - ડી બાંધવાનું નક્કી કરેલ છે. ફેઝ - ૨ માટેનું બાંધકામ ભવિષ્યમાં કરવામાં આવશે અને તે માટેની જમીન હાલમાં ખુલ્લી રાખવામાં આવેલ છે. ભવિષ્યમાં ફેઝ - ૨ નું બાંધકામ કરવામાં આવે તે સમયે ફેઝ - ૧ માં વધતી એફ.એસ.આઈ. ફેઝ - ૨ ના ભાગમાં વાપરવામાં આવશે તે બાબતે વેચાણ લેનાર તથા યુનિટ ધારકની સ્પષ્ટ સંમતી છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનાર કે અન્ય યુનિટ ધારકો કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત કરી શકશે નહિ.

(૪) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર પ્રોજેકટ કરવામાં આવેલા “ શિવેષ - ૬૨૧ ” ના ફેઝ - ૧ માં ૧.૨ એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવામાં આવેલ છે. એટલે કે ફેઝ - ૧ ના યુનિટ ધારકોને વધુમાં વધુ ૧.૨ એફ.એસ.આઈ. ફાળવવામાં આવેલ છે. ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા એફ.એસ.આઈ. માં કોઈ ફેરફાર કરીને એફ.એસ.આઈ. નું ધોરણ વધારવામાં આવે તો તેવી તફાવતની વધારાની એફ.એસ.આઈ. ના હક્કો વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીના અબાધિત

રહેશે અને તેવી વધારાની એફ.એસ.આઇ. નો વાપર ઉપયોગ કરવા સારુ જે જરૂરી સાથ સહકાર તથા સહિઓ વિગેરે કરી આપવાની થાય તે વેચાણ લેનાર તથા તમામ યુનિટ ધારકો વિના વિલંબે કરી આપવા બંધાયેલા છે અને તે બાબત વેચાણ લેનાર કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૫) સદરહુ સમગ્ર બિનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંકના ફલેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવા માટે યોજના તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, જેનું નામ " શિવેષ - ૬૨૧ " રાખવામાં આવેલ છે. જે યોજના ડેવલપ કરવા સારૂ અમો વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીની વચ્ચે થયેલ સમજુતિ મુજબ ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરવામાં આવેલ. જે ડેવલપમેન્ટ કરાર અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૧૦-૦૪-૨૦૧૪ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૨૬૯૨ થી નોંધવામાં આવેલ છે.

(૬) અમો કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - ભાગીદારી પેઢીએ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં સેલર/ભોંયરૂ, હોલોપ્લીન્થ-૧, ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી સેકન્ડ ફલોર, સ્ટેર કેબીન, મશીન રૂમ ધરાવતી " શિવેષ - ૬૨૧ " સ્કીમના બ્લોક - એ, બ્લોક - બી, બ્લોક - સી, બ્લોક - ડી ના બિલ્ડીંગ બાંધવામાં આવનાર છે. ભવિષ્યમાં અમો વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી દ્વારા બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો રીવાઇઝ કરવામાં આવે તો બ્લોકની સંખ્યા, ફલોરની સંખ્યા, યુનિટોની સંખ્યા તથા માળખામાં ફેરફાર થાય તેમ શક્ય છે. જે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ રાખો છો. સદર સમગ્ર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ઉપર કુલ બે ફેઝમાં પ્રોજેકટ મુકવામાં આવનાર છે. હાલમાં વેચાણ લેનારને આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકત ફેઝ - ૧ ના ભાગમાં આવેલ છે. જે ભાગની વધતી તમામ એફ.એસ.આઇ. વિગેરેના હક્કો સહિત ફેઝ - ૨ નું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને તે પ્રમાણે તેના યુનિટ હોલ્ડરોને મીલકતોનું વેચાણ કરવામાં આવશે તે વાત વેચાણ લેનાર કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૭) સદરહુ મીલકત ઉપર કોઇ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો કે ગ્રામ પંચાયત કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઇનો બોજો કે કોઇ લોન નથી કે કોઈના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઇ કોર્ટ કચેરી કે ઓફિસોમાં કોઈપણ જાતના કેસો કે પ્રોસેડિગ્સ ચાલતા નથી કે કોઇ હુકમનામું થયેલ નથી. સદર મીલકતમાં કોઈપણ જાતના રીઝર્વેશન કે કપાતમાં નથી કે ગ્રીન બેલ્ટમાં નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈનો ભરણ પોષણનો કે અન્ય કોઇ હક્ક પોષાતો નથી તેમજ કોઇને

કોઈપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી. કોઇને કબજો સોપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને મોર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો આપીએ છીએ. જે અંગેનું ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રી ...., એડવોકેટએ તારીખ : .... ના રોજ આપવામાં આવ્યુ છે.

(૮) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ " શીવેષ - ૬૨૧ " નામની યોજનામાં પેરા નંબર : ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની મીલકત તેને આનુસંગિક નીચે મુજબના હક્કો તથા હિતો સહિતની મીલકત ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા.................... અંકે રૂપીયા .... પુરા માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીને તેનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ શીડયુલ્ડ - એ માં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાને તમો વેચાણ લેનાર - ત્રીજીતરફવાળાની પાસેથી મળેલ છે. જે કિંમતમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબના હક્કો તથા હિતોની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઇ જાય છે.

એ :- સદરહુ મીલકતની આનુસંગિક બાલ્કની નંગ - ૧ ની ચો.મીટર : .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતનો માલિકી હક્ક આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે જે બાલ્કનીની કોઇ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

બી :- સદરહુ મીલકતને આનુસંગિક વરંડો નંગ - ૧ ની ચો.મીટર : .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતનો માલિકી હક્ક આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે જે વરંડાની કોઇ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

સી :- સદરહુ મીલકતને આનુસંગિક વોશ એરીયા નંગ - ૧ ની ચો.મીટર : .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી મીલકતનો માલિકી હક્ક આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થયેલ છે જે વોશ એરીયાની કોઇ અલગ કિંમત નક્કી કરેલ નથી અને તેનો વેચાણ અવેજની રકમમાં સમાવેશ થઇ ગયેલ છે.

એ રીતે ઉપર મુજબના પેરા નંબર : ૭ / એ થી ૭ / સી માં દર્શાવ્યા મુજબના

ક્ષેત્રફળનો કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મીટર : .... માં સમાવેશ થયેલ છે.

(૯) સદરહુ મીલકત અમો વેચાણ આપનારે તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીએ તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી તેનો બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ. જે બાનાખતનો કરાર અમદાવાદ - ૧૧ (અસલાલી) ના મે.સબ - રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : .... ના રોજ અનુક્રમ નંબર : .... થી નોંધવામાં આવેલ છે.

(૧૦) સદરહુ " શીવેષ - ૬૨૧ " નામના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ સીડી, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઇપ લાઇન, લીફ્ટ, ગટર લાઇન, સુએઝ લાઇન તથા ઇલેકટ્રીક લાઇન, ટેલીફોન લાઇન વિગેરે સદરહુ મીલકતમાં લાવવા લઇ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઇટો, 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 તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીએ તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી કોમન મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ નથી.

(૧૧) સદરહુ " શીવેષ - ૬૨૧ " નામની સ્કીમમાં ફલેટો / દુકાનો ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં જો અને જયારે અન્ય એસોસીએશન કે સોસાયટી કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજીયાત રહેશે. તેમજ એસોસીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મીલકતનું વાર્ષિક મેઇન્ટેન્સ વિગેરે માટે જે 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 આવુ એસોસીએશન વિગેરે તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે વેચાણ લેનાર કોઇ જ વાંધો લઇ શકશે નહિ. સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરૂરીયાત જણાય તો વેચાણ આપનારે

તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીએ તેવી કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવાની રહેશે.

(૧૨) સદરહુ મીલકત તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઇને 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.

(૧૩) સદરહુ " શિવેષ - ૬૨૧ " માં હાલમાં અમો વેચાણ આપનારે / કન્ફર્મીંગપાર્ટીએ એક બોરવેલ બનાવેલ છે. તેનો વપરાશ ફલેટ તથા દુકાન ધારકોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં નવો બોરવેલ (ટયુબવેલ) બનાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ખર્ચ ભોગવીને નવો ટયુબવેલ બનાવવાનો છે.

(૧૪) અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાએ સદર મીલકત તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સ્વતંત્ર માલિકી હક્કે વેચાણ કરેલ છે અને અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા પ્રયોજકએ સદર મીલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત છે.

(૧૫) સદરહુ સમગ્ર યોજના તેમાં આવેલ શીડયુલ્ડ - બી માં દર્શાવ્યા મુજબની કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશન સહિત વેચાણ કરેલ છે. જે કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશનનો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીના નિતી નિયમોનુસાર તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના નિયમોને આધિન સહિયારામાં ઉપયોગ / ઉપભોગ કરવાનો રહેશે. તેમજ તેવી કોમન એમેનીટીઝના કોમન મેઇન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખત જે વ્યવસ્થા નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ સભાસદોએ સહિયારામાં કરવાના રહેશે.

(૧૬) 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.

(૧૭) 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 સ્થિતીમાં હોય, તેવી સ્થિતીમાં તે મીલકત રહે તે રીતે કરશે.

(૧૮) વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતની જગ્યામાં કોઇ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહિ. તેમજ કોઇ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહિ કે એવું કોઇ કૃત્ય કરશે નહિ. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય તેમજ અન્ય મીલકત ધારકોની મીલકતને ક્ષતિ કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઇ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરી શકશે નહિ.

(૧૯) વેચાણ લેનાર તેમજ સદરહુ મીલકતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મીલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી.

(૨૦) 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, ઔધોગિક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહિ.

(૨૧) સદરહુ મીલકત અંગે શીડયુલ્ડ - એ માં દર્શાવ્યા મુજબની કિંમત સિવાયની કોઇ વધારાની રોકડ કે બદલો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપેલ નથી.

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

(૨૩) વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી - બીજીતરફવાળા દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઇપણ શરતો અને સમજુતિઓનું વેચાણ લેનાર પાસે પાલન

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

(૨૪) અમો વેચાણ આપનારે તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીએ સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે અધિકૃત આર્કીટેકટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનીંગ તથા ડિઝાઈન અનુસાર આર્કીટેકટ / એન્જીનીયરની દેખરેખ હેઠળ કરેલ છે અને તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર જરૂરી પુર્તતા વેચાણ આપનારે તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીએ કરેલ છે અને તેવી પુર્તતા કરતા રેરા ઓથોરીટી દ્વારા વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીના સદર પ્રોજેકટ અંગે રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : .... ફાળવી આપવામાં આવેલ છે અને તેની તમામ વિગતો અમો વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી દ્વારા રેરા ઓથોરીટીની વેબસાઈટ ઉપર અપલોડ કરવામાં આવેલ છે જે વિગતો વેચાણ લેનારે ચકાસેલ છે.

(૨૫) સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે " શીવેષ - ૬૨૧ " તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૬) સદરહુ મીલકત તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારે કોઇને પણ ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો સદરહુ મીલકત ધરાવનારે વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીની અથવા રચાનાર સોસાયટી / એસોસીએશનની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે. જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તે ટ્રાન્સફરીને સદહુ મીલકતનો કબજો તમો વેચાણ લેનારે સોપવાનો 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.

(૨૭) સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલી લીફટનો ઉપયોગ વેચાણ આપનાર કે કમીટીએ બનાવેલી નીતિ - નિયમો અનુસાર કરવાનો છે તથા લીફટનો ઉપયોગ કરકસરપુર્વક કરવાનો છે અને શકય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના

કર્મચારી લીફટનો દુર ઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક મીલકત હોલ્ડરે ધ્યાન રાખવાનું છે અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો પણ લીફટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે. આ લીફટની કવોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને વેચાણ આપનારે તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીએ જાતે મેન્યુફેકચર કરેલુ નથી. તેથી લીફટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતીથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી 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.

(૨૮) 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 ખર્ચ તમામ મીલકતોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે.

(૨૯) 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 ફલેટમાં તથા બિલ્ડીંગમાં લાઈટ કનેકશન અંગે ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડમાં જે કોઈ રકમ વિજળી વપરાશ સારુ ભરી હોય કે ભરવી પડે તે વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે. પ્લાનીંગ તથા અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં બાંધકામના પ્લાન પાસ કરાવવા માટે જે કોઈ રકમ ભરેલી હોય અને તે ઉપરાંતમાં જે ખર્ચ કરેલો હોય તે તેમજ અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં ભરવાની થતી વિકાસ ફી તેમજ લીગલ ચાર્જીસ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ચુકવવાનો રહેશે.

(૩૦) તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી / આપ્યેથી તે સદરહુ મીલકત અંગેના કરવેરાઓ, લાઈટ બીલ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, લીફટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાર્કિંગ, લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્કો તથા ઓવર હેડ ટેન્કમાં પાણી ભરવાના ઈલેકટ્રીક પંપો, મોટર પંપ, સીડી, પેસેજ તથા પાર્કિંગનું મેઈન્ટેનન્સ, સીકયોરીટી સ્ટાફનો ખર્ચ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ચુકવવા બંધાયેલા છે. આ રકમ ચુકવવા અંગેની તમામ જાણકારી તમો વેચાણ લેનારએ 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 તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - બીજીતરફવાળા દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૧) આ સ્કીમમાં જે મીલકત અંગે આ પ્રકારનો દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે મીલકતો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો વેચાણ આપનાર / કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર 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.

(૩૨) વેચાણ લેનારે મીલકતનો કબજો મળ્યા પછીના અથવા વેચાણ આપનારે તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - બીજીતરફવાળાએ કબજો આપવાની તૈયારી બતાવી હોય તે તારીખથી એજયુકેશન સેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા સ્કીમના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મીલકત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારુ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને યુનિટમાં પાણી (બોરમાંથી કે અન્ય રીતે) મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સારુ ઈલેકટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર / પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારનો ખર્ચ અને સાફ - સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતાં સહિયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ, તેની વેચાણ લેનાર ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે અને આવા ખર્ચા સારુ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ આ સ્વરૂપના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચા કરવા માટે જમા કરાવવાના છે. સમગ્ર સ્કીમ બંધાઈ / વેચાઈ જતા વેચાણ આપનાર આવી રકમ (ખર્ચ બાદ થઈને વધી હોય તે) રચાનાર સોસાયટી / એસોસીએસનમાં જમા કરાવશે અને ત્યારબાદ સોસાયટી / એસોસીએસન તે રકમનો આવી સામાન્ય સુવિધાઓની જાળવણી સારૂ વહિવટ કરશે. મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારુ જરૂર પડયે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે. જો વેચાણ લેનાર આવી રકમ ચુકવશે નહિ તો સ્કીમમાંની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક વેચાણ લેનાર તથા મીલકતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો

મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતું વ્યાજ આવા વહિવટી ખર્ચા માટે ઓછુ પડે તો વેચાણ આપનાર મુળ ફંડ (કોર્પસ) વાપરી શકશે. પણ બધી મીલકતો વેચાણ થઈ ગયા પછીથી આવું મેઇન્ટેનન્સ વેચાણ આપનારે કરવાનું નથી. પરંતુ, જુદા - જુદા તમામ મીલકતના માલિકો બહુમતીથી નક્કી કરે તે પ્રકારે મીલકતના માલીકો વતી સોસાયટી / એસોસીએસને જાતે કરવાનું છે. સદરહુ " શિવેષ - ૬૨૧ " માં આવેલ કોમન પ્લોટની જાળવણી તથા મેઈન્ટેનન્સ તમામ મીલકત ધારકોએ સંયુક્ત રીતે કરવાની રહેશે.

(૩૩) વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતના બહારના દેખાવનો કોઇપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહિ કે તેમાં કોઇપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહિ. ઉપરાંતમાં બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં કે પાર્કિંગમાં કે કોરીડોરમાં કે ફોયરમાં કે એપ્રોચમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કે એન્ક્રોચમેન્ટ વેચાણ લેનાર કરશે નહિ. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઇ ફેરફાર કરશે નહિ. તેમજ સદરહુ મીલકતમાં કોઇ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહિ તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઇ જ કરશે નહિ.

(૩૪) વેચાણ લેનારને સદરહુ મીલકતનો કબજો સોપ્યા પછી જો સ્થાનિક સંસ્થાઓના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારૂ કારણોસર કે તેમના યુનિટમાં પોતે જાતે કોઇ બાંધકામ કે ફેરફાર કર્યો હોય અને તેવા કોઇ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઇ બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે વેચાણ લેનારએ કરવાનો છે. તે અંગે લખી આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - બીજીતરફવાળાની કોઇ જવાબદારી થશે નહિ.

(૩૫) સદરહુ મીલકતના બારી-બારણા લાકડાથી તથા લોખંડથી બનાવેલા છે. લાકડું ચોમાસામા ભેજને કારણે ફુલે છે. તે બાબત કુદરતી અને સામાન્ય છે. તે વખતે બારણાં વાખતા તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે. તે ચોમાસામાં બગડે તેવો સંભવ છે. આમ તેવી તકલીફ બાબતે તમો વેચાણ લેનારે ભવિષ્યમાં કોઇ ફરિયાદ વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર સામે કરવાની નથી. વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર - બીજીતરફવાળા તે માટે જવાબદાર બનશે નહિ. તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સંમતી છે.

(૩૬) ભવિષ્યમાં સ્કીમમાં પુરી પાડવામાં આવેલી અથવા તો ભવિષ્યની જરૂરી સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે પાણીની સુવિધા, સફાઈની સુવિધા, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી

લાઇટની સુવિધા, બળતણ ખર્ચ, સ્કીમનું મેઇન્ટેનન્સ, જુદી-જુદી પાઇપોનું મેઇન્ટેનન્સ, કોમન લાઇટ કનેકશનનું મેઇન્ટેનન્સ, અંડર ગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ ટાંકીનુ મેઇન્ટેનન્સ, બોરનું મેઇન્ટેનન્સ, ઇલેકટ્રીક મોટરનું મેઇન્ટેનન્સ, સીડીનું મેઇન્ટેનન્સ વિગેરે સારુ તમો વેચાણ લેનારે હવે પછી ઉચ્ચક જે રકમ નક્કી થાય તે વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાની છે અને વેચાણ આપનારે તે રકમના વ્યાજ અને મુદલમાંથી આવો ખર્ચ હાલમાં ટેમ્પરરી રીતે કરવાનો છે અને પછી બચેલી રકમ રચાનાર સોસાયટી / એસોસીએસન / સંસ્થામાં જમા કરાવવાની છે. ભવિષ્યમાં સોસાયટી / એસોસીએસન / સંસ્થાને તેવી કે તે અંગેની વધારાની રકમ ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છો. જો તમો વેચાણ લેનાર તેમાં કસુર કરશો તે સોસાયટી / એસોસીએસન / સંસ્થા તમો વેચાણ લેનારને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ કરતા અટકાવી શકશે.

(૩૭) સદરહુ મીલકત બાબતે આ સિવાય કોઈપણ જાતનો સર્વિસ ટેક્ષ કે પ્રોપર્ટી ટેક્ષ ભરવાનો આવે તો તે વેચાણ લેનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ વેચાણ કિંમત સિવાય ભોગવવાનો છે અને તે અંગેનો ચેક તમો વેચાણ લેનારે અલગથી ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીમાં જમા કરાવવાનો રહેશે.

(૩૮) સદર " શિવેષ - ૬૨૧ " માં બાંધેલ બાંધકામમાં સરકારી નિયમ મુજબ ભવિષ્યમાં વધારાની એફ.એસ.આઈ. ના હક્કો ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર થાય તો તે લેવાના હક્ક અમો વેચાણ આપનાર / ડેવલપર્સના અબાધિત રાખેલ છે અને તે વધારાની એફ.એસ.આઈ. બીજી કોઈ જગ્યાએ ટ્રાન્સફર કરવાની થાય તો તે અંગેનો હક્કો વેચાણ આપનાર / ડેવલપર્સના અબાધિત છે. સદર યોજના વધારાની એફ.એસ.આઇ.ના જે હક્કો મળવાપાત્ર હોય તે વેચાણ આપનાર / કન્ફર્મીગપાર્ટીના રહેલા છે અને તેવા વધારાની એફ.એસ.આઇ.ના હક્કોના આધારે ભવિષ્યમાં કન્ફર્મીગપાર્ટી દ્વારા જે કાંઇ વધારાનું બાંધકામ કરવામાં આવે તે બાંધકામની માલિકી વેચાણ આપનાર / કન્ફર્મીગપાર્ટીની રહેશે અને તે અનુસાર વેચાણ આપનાર / કન્ફર્મીગપાર્ટી દ્વારા જે જે સભાસદોને વેચાણ અંગેની કામગીરી કરવામાં આવે તેઓનો પણ સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝમાં અન્ય સભાસદોની સાથે સહિયારામાં સરખો હિસ્સો રહેલો ગણાશે. તેમાં વેચાણ લેનાર કે અન્ય સભાસદો કોઇપણ જાતનો વાંધો તકરાર કરી શકશે નહિ. વળી અમો વેચાણ આપનાર / કન્ફર્મીગપાર્ટી તેવી એફ.એસ.આઇ.ના હક્કો અમારી અન્ય જમીનમાં ટ્રાન્સફર કરવા ઇચ્છતા હોઇએ તો તેવા સમયે તે માટે વેચાણ લેનાર કોઇપણ જાતનો વાંધો તકરાર કરી શકશે નહિ અને તે અંગે વેચાણ લેનારની કે

વેચાણ લેનારના એસાઇનીઓની જે કાંઇ સહિઓ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે વેચાણ લેનાર વિના વિલંબે કરી આપશે અન્યથા તેવી સંમતી આપો આપ મળેલી ગણાશે.

(૩૯) સદર " શીવેષ - ૬૨૧ " માં બાંધવામાં આવેલ ફલેટો પૈકી ટોપ ફલોરના અમુક ફલેટની ઉપરની તરફના સમગ્ર ધાબા પૈકી કોર્ડન કરેલ ધાબાનો ભાગ જે તે ટોપ ફલોરના ફલેટના માલિક / કબજેદારને સ્વતંત્ર રીતે ખુલ્લું વપરાશ કરવાના હેતુસર કાયમી હક્કથી આપવામાં આવેલ છે. જયારે કોર્ડન કર્યા સિવાયનું તમામ ધાબું બ્લોકના તમામ ફલેટ હોલ્ડરોનું સહિયારૂં રહેશે. આ તમામ બાબતો વેચાણ લેનાર કબુલ, મંજુર રાખે છે અને આ અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈ ફલેટ રહિશ સામે વાંધો કે તકરાર કરવા - કરાવવા વેચાણ લેનાર હક્કદાર નથી.

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

(૪૧) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકત વેચાણ રાખનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી તથા વેચાણ આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદી તથા અમો કન્ફર્મીંગપાર્ટી ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો તમામના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે. જેથી તેમાં હવે વેચાણ આપનાર - જમીન માલિકના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદી તથા અમો કન્ફર્મીંગપાર્ટી ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો તમામનો કે કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહ્યા નથી. જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તથા અમો કન્ફર્મીંગપાર્ટી ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના

ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો તમામ કોઈપણ રીતે વેચાણ રાખનારને હરકત કે અટકાયત કરીશું નહિ.

(૪૨) વધુમાં સદરહુ મીલકતના હક્કો ટાઈટલ્સ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લેખો, કાગળો વિગેરેની વખતો વખત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદી તથા અમો કન્ફર્મીંગપાર્ટી ભાગીદારી પેઢીનો તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો તમામને જયારે જયારે અને જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યારે ત્યારે અને ત્યાં ત્યાં તેવા લેખો, કાગળો વિગેરે વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી વેચાણ લેનારની વિનંતીથી વેચાણ લેનારના ખર્ચે યોગ્ય હશે તો કરી આપશે.

(૪૩) અમો વેચાણ આપનારે તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટીએ તમો વેચાણ લેનારને આજ રોજ સદરહુ મીલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોચો તેમજ ફલેટને લગતા તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારને મળેલા છે અને તે વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી સ્વીકારી લીધેલ છે.

(૪૪) અમો વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગપાર્ટી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સદરહુ યોજનાની મિલકતો માટે કરેલ લેખો સબ - રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કબુલ કરવા માટે એક પાવર ઓફ એટર્ની સતિષભાઇ બાબુભાઇ પટેલની તરફેણમાં કરી આપેલ છે, જે પાવર ઓફ એટર્ની અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૧૦-૦૪-૨૦૧૪ નાં રોજ અનુક્રમ નંબર : ૨૬૯૩ થી નોંધવામાં આવેલ છે અને સદર પાવર ઓફ એટર્નીનો અમલ હાલમાં જારી છે અને સદર પાવર ઓફ એટર્ની કોઇપણ પ્રકારે રદ કરવામાં આવેલ નથી. તેમજ પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર તમામ શખ્સો હયાત છે.

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

-: પરિશિષ્ટ :-

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૧૧ (અસલાલી) અસલાલી તાલુકાના મોજે - લાંભા ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૬૨૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૭૫૮૮ ની જમીન કે જેની વિકાસના હેતુ માટેની કપાત બાદ કરીને ચો.મીટર : ૪૫૫૩ ની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે, તેવી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે, તેવા મંજુર થયેલા પ્લાનવાળી જમીન ઉપર " **શિવેષ-૬૨૧** " ના નામથી ફલેટો / દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર : .... ના .... ફલોરનો ફલેટ નંબર : .... વાળી ચો.મીટર : .... ના કાર્પેટ ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મીલકત.

શિવેષ - ૬૨૧ ના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :- નાળીયુ તથા ગોચરની જમીન
પશ્ચિમે :- બ્લોક નંબર : ૬૩૬
ઉત્તરે :- બ્લોક નંબર : ૬૨૨ તથા ૬૨૩
દક્ષીણે :- ગામ તળાવ

વેચાણ આપેલ મીલકતના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

એ રીતેના ખુંટચાર વચલી મીલકત.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે, કન્ફર્મીંગ પક્ષકારે તથા તમો વેચાણ લેનારે રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, બિનિકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં કરેલ છે, જે અમો વેચાણ આપનારને તથા અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો - વખતના ભાગીદારોને તેમજ વેચાણ લેનારને તથા વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેશરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે, અમદાવાદ મધ્યે આજ તારીખ : - -૨૦૧૭ ના દિને.

(અમો / વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા)

(૧) ઉત્પલ ધીરૂભાઈ પટેલ ______________________

(૨) ધવલબેન ઉત્પલભાઈ પટેલ ______________________

(અમો / કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર – ડેવલપર્સ – બીજીતરફવાળા)

⇨ મે. ધર્મજા એસોસીએટ્સ -
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો :-

(૧) ઉત્પલ ધીરૂભાઈ પટેલ ______________________

(૨) ધવલબેન ઉત્પલભાઈ પટેલ ______________________

(સાક્ષીઓ)

૧ ______________________

૨ ______________________

-: શીડયુલ્ડ - એ :-
(સદરહુ મીલકતનો અવેજ મળ્યાની વિગત)

રૂા.

રૂા.

રૂા.................... અંકે રૂપીયા .... પુરા.

-: શીડયુલ્ડ - બી :-
(સદરહુ મીલકત / યોજનાના સ્પેશીફીકેશન)

-: મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- શીવેષ - ૬૨૧, લાંભા, અમદાવાદ.

મીલકત તબદીલ કરનારની સહિ ____________________
(વેચાણ આપનારની સહિ)

મીલકત રાખનારની સહિ ____________________
(વેચાણ લેનારની સહિ)

-: મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- શીવેષ - ૬૨૧, લાંભા, અમદાવાદ.

મીલકત તબદીલ કરનારની સહિ ______________________
(વેચાણ આપનારની સહિ)

મીલકત રાખનારની સહિ ______________________
(વેચાણ લેનારની સહિ)

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

(૧) ઉત્પલ ધીરૂભાઈ પટેલ

(૨) ધવલબેન ઉત્પલભાઈ પટેલ

(અમો / કન્ફર્મીંગ પક્ષકાર – ડેવલપર્સ – બીજીતરફવાળા)

⇨ મે. ધર્મજા એસોસીએટ્સ - એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો :-

(૧) ઉત્પલ ધીરૂભાઈ પટેલ

<u>(૨)</u> <u>ધવલબેન ઉત્પલભાઈ પટેલ</u>

<u>ઉપરોકત તમામના સ્પેશીફીક પાવર ઓફ એટર્ની રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ૨૬૯૩ / ૨૦૧૪ અન્વયે કુલમુખત્યાર તરીકે સબ - રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ કબુલાત સ્વીકારનાર સતિષભાઈ બાબુભાઈ પટેલ</u>

(તમો / લખાવી લેનાર – વેચાણ લેનાર – ત્રીજીતરફવાળા)

આજ તા.   માહે   સને-૨૦૧૭

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૧૧ (અસલાલી) અસલાલી તાલુકાના મોજે - લાંભા ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૬૨૧ ની કુલ ચો.મીટર : ૭૫૮૮ ની જમીન કે જેની વિકાસના હેતુ માટેની કપાત બાદ કરીને ચો.મીટર : ૪૫૫૩ ની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે, તેવી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે, તેવા મંજુર થયેલા પ્લાનવાળી જમીન ઉપર " **શિવેષ-૬૨૧** " ના નામથી ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે, તેમાં આવેલ મિલકત.

બાનાખતનો કરાર

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