((૧))

વેચાણ દસ્તાવેજ

RERA No. PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ નિકોલની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૮૧/૧/ પૈકી ૧ અને સર્વે નં.૩૮૧/૧/ પૈકી ૨ કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૦ (નિકોલ) માં થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪/૧ ની ૪૩૧૦ ચો.મી. બહુહેતુ બિનખેતીની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે **"સત્ય પ્રાઈમ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનાં **..........માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં..........**ની **............. ચો.મીટર** કારપેટ એરીયા (જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.) ના બાંધકામ વાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ **........... ચો.મી.** બાલ્કની, તેમજ તેમાં આવેલ **........... ચો.મી.** વોશ એરીયા એમ કુલ મળીને **........... ચો.મી.** કારપેટ એરીયા (બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયા સહિત) ની તેમજ જમીનમાં **........... ચો.મી.** વણવહેંચાયેલ હિસ્સા સહિતની મીલકતનો **રૂા........................./- અંકે રૂપીયા .... પુરા** નો વેચાણ દસ્તાવેજ.

((૨))

અમો/ લખી આપનારઃ- એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર	**સત્ય બિલ્ડકોન** એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફિસ : સત્ય પ્રાઈમ, ફોર્ચ્યુન સ્કાય ની પાછળ, ૧૦૦ ફુટ સરદાર પટેલ રોડ, દેવસ્ય ગોલ્ડની સામે, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૪૯. મુકામે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા હાલના ભાગીદાર : **પટેલ રાજેન્દ્રકુમાર વિષ્ણુભાઈ** ઉ.વ. ૩૪, ધંધોઃ વેપાર, ધર્મે તથા જાતે : હિન્દુ, રહે. :- ૯, સરદાર પટેલ બંગ્લોઝ, કલ્યાણ ચોક, ઠક્કરબાપાનગર, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦. FIRM PAN NO.:- AFBFS 4301 L "જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" તરીકે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર - એક તરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, વકીલો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, વહીવટદારો, સકસેશરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવશે."
તમો/લખાવી લેનારઃ- બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનાર	**(૧) શ્રી** ઉ.વ.આ........, ધંધો : ...., ધર્મે : ...., PAN No. :- ઠેકાણું :- .... **(૨) શ્રી** ઉ.વ.આ........, ધંધો : ...., ધર્મે : ...., PAN No. :- ઠેકાણું :- ....

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો લખાવી લેનાર" અને/અગર "તમો તમારા" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. અને જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારાના તથા તમો લખાવી લેનારાના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

-:: જત ::-

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ નિકોલની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૮૧/૧/ પૈકી ૧ અને સર્વે નં.૩૮૧/૧/ પૈકી ૨ કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૦ (નિકોલ) માં થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪/૧ ની ૪૩૧૦ ચો.મી. બહુહેતુ બિનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળા પેઢીની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમારા નામે ચાલતી આવેલ છે.

(૨) સદરહું જમીન બીનખેતી કરવા અંગે મોજે ગામ નિકોલ ની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૮૧/૧ ના ક્ષેત્રફળ ૭૧૮૩ ચો.મી. પૈકી ક્ષેત્રફળ ૪૩૧૦ ચો.મી. જમીન અંગે ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ ૬૫ હેઠળ બિનખેતીના હેતુ માટે પરવાનગી આપવા માટે અરજી વ્યવહાર કરતા કલેકટર અને જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની કચેરી, સુભાષબ્રિજ સર્કલ પાસે, અમદાવાદ-૩૮૦૦૨૭ તરફથી ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી-બહુહેતુક ઉપયોગ માટે હુકમ નં. ૭૦૯૨/૦૭/ ૧૪/૦૦૪/૨૦૨૩, તા.૧૭/૦૬/૨૦૨૩ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. અને તે અંગેની હુકમની ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૧૭૧૪૪, તા.૧૭-૦૬-૨૦૨૩ ના રોજ થયેલ. જે નોંધ સર્કલ ઓફિસર નિકોલ દ્વારા તા.૦૧-૦૭-૨૦૨૩ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

(૩) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ નિકોલની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૮૧/૧/ પૈકી ૧ અને સર્વે નં.૩૮૧/૧/ પૈકી ૨ કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૦ (નિકોલ) માં થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪/૧ ની ૪૩૧૦ ચો.મી. બહુહેતુ બિનખેતીની જમીન (૧) પૃથક લક્ષ્મણભાઈ પટેલ (૨૫.૨૫ %) (૨)

લક્ષ્મણભાઈ જીવરાજભાઈ (૨૫.૨૫ %) (૩) પ્રેમજીભાઈ પી. પટેલ એચ.યુ.એફ. ના કર્તા અને મેનેજર પ્રેમજીભાઈ પી. પટેલ (૪૯.૫૦%) પાસેથી અમો લખી આપનારે સંપૂર્ણ અવેજ ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણથી રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ના મહે.સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૨૭૩૩ થી તા.૧૩-૦૨-૨૦૨૪ ના રોજ નોંધણી કરાવી વેચાણથી રાખેલ. અને તે વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ સમગ્ર જમીનના માલિક તથા કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનારનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૭૬૪૫, તા.૧૪-૦૨-૨૦૨૪ થી દાખલ થયેલ. જે નોંધ તા................. ના રોજ સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૪) સદર યોજનાનું ડેવલપમેન્ટ કરવા સારૂ ડેવલપર્સ માન્ય આર્કિટેક્ટ પાસે તૈયાર કરાવેલ પ્લાનોને અમદાવાદ મ્યુ.કો.સમક્ષ રજુ કરીને જરૂરી કાર્યવાહી કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન અનુસાર કુલ્લે-૧૬૦ રહેણાંકના ફ્લેટો નું બાંધકામ કરવા માટેની બાંધકામ રજાચિઠ્ઠી આપવામાં આવેલ છે. જેનો બ્લોક નં. A, રજાચિઠ્ઠી નં. 05286/061223/A7987/R0/M1, Case No. : BHNTS/EZ/061223/CGDCRV/A7987/R0/M1, Dt. 09-JAN-2024, બ્લોક નં. B+C, રજાચિઠ્ઠી નં. 05287/061223/A7988/R0/M1, Case No. : BHNTS/EZ/061223/CGDCRV/A7988/R0/M1, Dt. 09-JAN-2024, બ્લોક નં. D, રજાચિઠ્ઠી નં. 05288/061223/A7989/R0/M1, Case No. : BLNTS/EZ/061223/CGDCRV/A7989/R0/M1, Dt. 09-JAN-2024 છે. આમ, સદરહુ રહેઠાણના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર રહેઠાણ માટેના ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે.

(૫) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે મંજુર કરાવેલ પ્લાનો અનુસાર સદર જમીનમાં પાર્કીંગની જગ્યા તથા સમગ્ર યોજનાને ઉપયોગી કોમન એસેટ તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ વિગેરેની જોગવાઈ સાથેની નાના મોટા રહેણાંકીય ફ્લેટો માં કાયદેસર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ રહેણાંકીય આવાસોનું બાંધકામ કરાવી યોજના તૈયાર કરેલ જે યોજના **"સત્ય પ્રાઈમ"** ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં "સદરહુ યોજના" એ રીતે વર્ણવેલ છે.

વધુમાં સદર યોજના માટે હાલ જે એફ.એસ.આઈ. છે તે મુજબ પ્લાન પાસ કરાવીને પ્રમોટર યાને કે એક તરફવાળા એ પ્રોજેક્ટ મુકેલ છે અને બાંધકામ કરેલ છે જેથી કરીને જે કોઈ વધારાની ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર એફ. એસ.આઈ. હોય તો તેવી એફ.એસ.આઈ. એસોસીએશન ઓફ એલોટી ની એટલે કે સોસાઈટી ની રહેશે અને તેમાં એક તરફવાળાનો કોઈ હક્ક, હિસ્સો રહેશે નહી.

વધુમાં એક તરફવાળા આથી બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) પરમીશન આવ્યા બાદ પ્રોજેક્ટ તમામ કોમન રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, ટેરેસ વિગેરેની સંપુર્ણ માલિકી એસોસીએશન ઓફ એલોટી ની એટલે કે સોસાઈટી ની રહેશે.

(૬) તમો લખાવી લેનાર સદરહુ **"સત્ય પ્રાઈમ"** ના નામની સ્કીમમાં સભાસદ તરીકે દાખલ થયેલ છો અને અમોએ તમોને સદરહુ સ્કીમ મુજબના **બ્લોક નં. ....** ના **...........માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** ની **............. ચો.મીટર** કારપેટ એરીયા (જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.) ના બાંધકામ વાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ **........... ચો.મી.** બાલ્કની, તેમજ તેમાં આવેલ **........... ચો.મી.** વોશ એરીયા એમ કુલ મળીને **........... ચો.મી.** કારપેટ એરીયા (બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયા સહિત) ની તેમજ જમીનમાં **........... ચો.મી.** વણવહેંચાયેલ હિસ્સા સહિતની મીલકત જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર મીલકત અને/ અગર સદરહુ મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ મીલકતનો ચુકતે અવેજ તમોએ અમોને ચુકવી આપેલ છે, તેથી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને કરી આપેલ છે.

(૭) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતનો વેચાણ કિંમતનો કુલ અવેજ પરસ્પર સમજુતિથી, બજાર ભાવ મુજબ, જંત્રી મુજબ તથા સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન ધ્યાનમાં લઈ ઉચ્ચક **રૂા..................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા** નક્કી કરેલ છે. તે અવેજની રકમમાં બાંધકામની કિંમત તથા વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે. તેમજ સદરહુ ફ્લેટ એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળાએ આપેલા માપ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનના નિયમ મુજબ બનેલ છે. જે અમોએ તથા અમારા નિષ્ણાંત એન્જીનીયર પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે. તેમજ સદરહુ

મિલકતની અંદર આવેલ નળ, ફ્લોરીંગ, બાથરૂમ સ્ટાઈલસ, દરવાજા વિગેરે અમોએ જોઈ તપાસી તથા અમારા નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે. જેથી હવે સદરહુ ફ્લેટ બાબતે કે બાંધકામ બાબતે કોઈ દાદ ફરીયાદ કરવાની રહેતી નથી. કે ભવિષ્યમાં અમો કે અમારા વારસો કરીશુ નહિ. તેની લેખીત બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૮) તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને સદરહું ચુકતે અવેજમાં નાણાં **રૂા...................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા** જુદા જુદા ચેક થી ચુકવી આપેલ છે. જે તમામની વિગત આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અવેજ મળ્યાના કોલમમાં લખવામાં આવેલી છે તે રીતે આ દસ્તાવેજ મુજબનો ચુકતે અવેજ અમોને મળેલ છે જે મળ્યાની અમો આથી પહોંચ કબુલીએ છીએ.

(૯) સદરહું બાંધકામ વાળી મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે. તમોએ સદરહુ બાંધકામ વાળી મીલકતનો કબજો સ્થળ ઉપર સંભાળી લીધેલ છે. તે રીતે સદરહુ મીલકતના તમો માલીકી હક્કથી કબજેદાર થયેલ છો.

(૯.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

સદરહુ સ્કીમ અંગેનું અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મજકુર “ફ્લેટ” નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને અમો લખી આપનારના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી અમોને કરી આપેલ છે. અને સદરહુ મિલકતનો કબજો આજરોજ સોંપી દીધેલ છે. તેમજ અમો લખી આપનાર અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા તમો લખાવી લેનાર સંમત થયેલ છો.

(૯.૨) બી.યુ. આવી ગયેલ છે તથા ફ્લેટ વાપરવા માટે તૈયાર છે જે ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનારએ ફ્લેટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

(૯.૩) વેચાણ લેનારનાને આજરોજથી સુપ્રત કર્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફ્લેટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, તમો વેચાણ લેનારના, અમો વેચાણ આપનારના ના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી વેચાણ આપનારનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો તમો વેચાણ લેનારએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, વેચાણ લેનાર આવી

ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે વેચાણ આપનારનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ વેચાણ આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી વેચાણ લેનારનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા વેચાણ લેનારના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, વેચાણ આપનારના વેચાણ લેનારનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની વેચાણ આપનારનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૯.૪) બિલ્ડીંગને નુકશાન :

૧. જો વેચાણ લેનારના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરાવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડીજાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે વેચાણ આપનારનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી વેચાણ આપનારના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વિગેર તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા વેચાણ લેનારના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાયે કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય, કે વેચાણ લેનારના ફ્લેટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે વેચાણ આપનારનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી વેચાણ આપનારના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૯.૫) લીફ્ટ :

૧. વેચાણ લેનાર નાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વકીલ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે. અને તમો વેચાણ લેનાર આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છો જે બાબતે તમો વેચાણ લેનાર ક્યારેય કોઈપણ જાતની દાદ ફરીયાદ કરશો નહી. જેની ખાત્રી આપો છો.

૨. સોસાયટી સોંપણી કરેલ હોવાથી લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહી અને આથી વેચાણ આપનારની આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન વેચાણ લેનારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનારનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૦) જમીનનો હિસ્સો તમોને વગર વહેચાયેલો આપેલો છે તેથી તેવો વગર વહેંચાયેલો હિસ્સો કાયમી રહેશે. સમગ્ર જમીન ઉપર બાંધકામ થઈ ગયેલ છે. અને માર્જીન કે પાર્કિંગ સિવાય કોઈ જગ્યા ખુલ્લી નથી. તેથી જમીનનો અલગથી કબજો તમોને આપવાનો રહેતો નથી.

(૧૧) આ દસ્તાવેજથી તમોને સદરહુ બાંધકામ વાળી મીલકત વેચાણ આપેલ છે. અને તે મીલકતના તમો માલીક કબજેદાર થયેલ છો તેથી તે બાંધકામ વાળી મીલકતમાં અમો લખી આપનારનો હવે પછી કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક, હિસ્સો રહેતો નથી તે અમોને કબુલ છે.

(૧૨) સદરહુ બાંધકામ વાળી મીલકત તમો ભવિષ્યમાં અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરવા હક્કદાર છો. પરંતુ તેવી તબદીલી કરતાં અગાઉ **"સત્ય પ્રાઈમ"** સ્કીમ અંગે જે કોઈ સોસાયટી, વહીવટી બોડી વિગેરેની રચના કરવામાં આવેલી હોય તેની તમારે પુર્વ મંજુરી લેવાની રહેશે. તથા નિયમ મુજબ ટ્રાન્સફર ફી ભરવાની રહેશે.

(૧૩) મજકુર સ્કીમનું નામ **"સત્ય પ્રાઈમ"** રાખેલ છે. તે નામમાં તમો કે અન્ય સભ્યો કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે નામ બદલી શકશો નહી.

(૧૪) **"સત્ય પ્રાઈમ"** માં સમાવિષ્ટ થતા અન્ય બ્લોકના બિલ્ડીંગનું જે એલીવેશન છે તેમાં તમો તથા અન્ય સભ્યોએ કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે એલીવેશન ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનારે કરવાનું નથી તેમજ સદરહુ ફ્લેટ વાળી મીલકતમાં તમો લખાવી લેનારે કોઈ ગેર-કાયદેસરની કે સ્ફોટક ચીજ વસ્તુ કે સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થો રાખવાના નથી. તેમજ આજુબાજુના પાડોશી કે માલીકની ધાર્મિક લાગણી દુભાય તેવી તેમજ સદરહુ બ્લોકના બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી. તેમજ સદરહુ ફ્લેટની આગળ કે પાછળ કે આજુબાજુ કાચો કે પાકો પતરાનો શેડ કે કોઈ જ પ્રકારનું ગેરકાયદેસરનું બાંધકામ કરવાનું નથી.

(૧૫) તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતના બાંધકામમાં તમારે કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે આંતરીક વધારાનું બાંધકામ કરવાનું નથી. તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતમાં ફર્નીચર, ફીકચર્સને લગતુ કામકાજ કરી શકશો.

(૧૬) હવેથી તમો બીજી તરફવાળા લખાવી લેનાર "સત્ય પ્રાઈમ" ની સ્કીમ અંગે તથા તેના વહીવટ માટે જે કોઈ સોસાયટી, કંપની કે અન્ય લીગલ એન્ટીટ કે વહીવટી બોડીની રચના માટે અમદાવાદ ખાતે સહકારી મંડળીઓ (શહેર) માં જિલ્લા રજીસ્ટ્રારશ્રી ની કચેરીમાં અરજી કરવાની રહેશે. જે નોંધણી થતા તેના નિતી નિયમ મુજબ દરેક મેમ્બરે વર્તવાનું રહેશે. જેમાં તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને તેના નિતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તથા વખતો વખત નક્કી થાય તે મુજબ વહીવટ ફાળો ચુકવવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં તમો બીજી તરફવાળા લખાવી લેનાર બીજા અન્ય કોઈ વ્યક્તિને સદર મીલકતની તબદીલી કરો તો તબદીલ કરતાં પહેલા નિયમ મુજબ ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૭) સત્ય પ્રાઈમ ની સ્કીમમાં તમો લખાવી લેનારને ફાળવેલ ફ્લેટ ના

આગળના ભાગમાં દરવાજા સિવાયની બાકીની દિવાલો સંકલન છે. જે સંકલનમાં તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતની બારી કે વેન્ટીલેશન કરવાના નથી કે આજુબાજુની મીલકતને નુકશાન થાય તેવી રીતે ઉપયોગ કરવાનો નથી. તેમજ ફ્લેટના સભાસદોને પાર્કીંગના હક્ક ભોંયતળીયાના તેમજ સીક્યુરીટી તથા અન્ય જે કોમન ખર્ચ થાય તેમાં અન્ય સભ્યો સાથે તમારે વરાડે પડતો હીસ્સો આપવાનો રહેશે.

(૧૮) સદરહું સ્કીમમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા, ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી બનાવવામાં આવેલ છે અને તેમાંથી પાણી મેળવવાનો અને તેના વપરાશ કરવાનો તમોને હક્ક રહેશે. પાણી આપવાનો સમય અંગે વહીવટકર્તા વખતો વખત જે નિર્ણય કરવામાં આવે તે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) સદરહું સ્કીમના સીડી, પેસેજ, માર્જીનમાં તમારે કોઈ ચીજવસ્તુ મુકવાની નથી કે તેના વપરાશમાં અન્ય સભ્યોને હરકત, અંતરાય, રૂકાવટ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. તેવી સગવડોનો અન્ય સભ્યો સાથે હળી મળી, એકબીજાના સહકારથી તથા સુલેહ સંપથી સહીયારો વપરાશ કરવાનો છે.

(૨૦) તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત તમો, તમારા વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી વાપરવા, ભોગવવા અને કાયદા મુજબના વ્યવહારો કરવા હક્કદાર છો.

(૨૧) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના રેકર્ડમાં તેમજ ઉત્તર ગુજરાત વીજ કં. લી. માં તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે ચઢાવી લેવાની છે. તે અંગે અમારી જે કોઈ સહી સંમતીની જરૂર પડે તે અમો તમોને કરી આપીશું.

(૨૨) અમો લખી આપનારે સદરહું મીલકતનું બાંધકામ સારી ગુણવત્તાથી તથા સ્કીમના સ્પેશીફીકેશન મુજબ કરેલ છે. તેની તમો લખાવી લેનારે ચકાસણી કરી લીધેલી છે. બાંધકામથી તથા તેની ગુણવત્તાથી તમોને સંતોષ છે તેમ તમોએ જણાવેલ છે. તેથી બાંધકામની ગુણવત્તા અંગેની હવે પછીની તમારી કોઈ તકરાર ચાલશે નહી.

(૨૩) બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ કારપેટ એરીયા મુજબ ગણેલ છે અને અવેજ

કારપેટ એરીયા ધ્યાનમાં લઈ ઉચ્ચક લીધેલ છે. તેથી તમો લખાવી લેનારની ક્ષેત્રફળ અંગેની કોઈ તકરાર રહેતી નથી કે હવે પછી ઉભી કરવાની નથી અને કરવામાં આવશે તો તે રદ બાતલ ગણાશે.

(૨૪) અમો લખી આપનારે સદરહું મીલકતના ટાઈટલ્સ પેપર્સમાં ૭/૧૨ ના ઉતારાની નકલ, એન્ટ્રીની નકલો, મંજુર થયેલ પ્લાન, બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી, એન.એ. પરમીશન, અમો લખી આપનારના નામે થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ વિગેરે તમોને આપેલ છે. જે જોઈ તપાસી તે પેપર્સ તમોએ મેળવેલ છે. ટાઈટલ અંગેની કોઈ તકરાર અરસ-પરસ રહેતી નથી કે ભવિષ્યમાં ઉભી કરવાની નથી.

(૨૫) સત્ય પ્રાઈમ માં સમાવિષ્ટમાં અલગ-અલગ અન્ય બ્લોકના બિલ્ડીંગ ના ટોપ ફ્લોર ઉપરના ધાબા એટલે કે ટેરેસના સંપુર્ણ હક્કો જે તે બ્લોકના સભ્યોના વરાડે પડતા ભાગ મુજબ જે તે બ્લોકનું ધાબુ હશે તે બ્લોકના સભ્યો પુરતો હક્ક હિસ્સો રહેશે.

(૨૬) સદર મીલકતના નફા નુકશાનીના જોખમદાર તેમજ સરકારી વેરા, કોર્પોરેશન ટેક્ષ, લાઈટબીલ તેમજ ફ્લેટના કોમન ચાર્જીસ અન્ય જે જે રકમ ભરવાની આવે તે તમામ રકમ ભરવાની જવાબદારી આજ તારીખથી તમો લખાવી લેનાર થયા છો તેમાં અમો લખી આપનારને કોઈ જ લેવા દેવા નથી તેમજ પાછલી બાકી અમો લખી આપનારે અમારા નામથી ચુકતે ભરપાઈ કરેલ છે.

(૨૭) મજકુર સ્કીમના ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલી બાકીની રોડ રસ્તાની સી.ઓ.પી. સહીતની જમીન કે જેનો તમામ સભ્યો યાને માલીકોએ સહીયારો વાપર ઉપયોગ કરવાનો, કરાવવાનો હક્ક છે તેમજ સદર રસ્તાની તથા, સી.ઓ.પી. ની જગ્યામાં હરહંમેશ વાહનો વિગેરે સહીત જવા આવવાના હક્કો સહીતની તથા, સદર રસ્તાની જમીન માંથી સદર મીલકત અંગેના પાણીના નળ ગટરના પાઈપો, વીજળીના વાયરો અને ટેલીફોનના તાર વિગેરે લાવવા લઈ જવાના હક્ક સહિતની વખતો વખતના તમામ માલીકોએ સાથે મળી રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનેન્સ તથા જરૂર પડે લેવલીંગ વિગેરે કરવું, કરાવવાનું રહેશે અને તે અંગેનો વરાડે પડતો ખર્ચ તેમજ વરાડે પડતાં યાને ફાળે

પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ, કોમન ઈલેક્ટ્રીક બીલ, ફાળે પડતા જમીન મહેસુલની રકમ, શિક્ષણ વેરા, તથા કોમન વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે ભરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનાર તથા સદરહુ સ્કીમના અન્ય માલીકોએ ભાગે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ વાળી મીલકત ગુજરાત અશાંત વિસ્તાર ધારા હેઠળ નિર્દિષ્ઠ કરેલ અશાંત વિસ્તારમાં આવતી ન હોવાથી નિકોલ પોલીસ સ્ટેશનની હદમાં નિકોલ વિસ્તારમાં આવતી હોવાથી તે અંગે અશાંતની પરવાનગી જરૂર નથી.

(૨૯) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથલા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ :

બંને તરફવાળાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) મજકુર મિલકત અંગેનો બાનાખતનો લેખ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને **તા.................. ના રોજ અનુક્રમ નં............** થી કરી આપેલ છે. તેમજ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને કરી આપેલ બાનાખતની તમામ જોગવાઈઓ અમોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૩૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી, ટાંઈપીંગ ચાર્જ, વકીલ ફી તેમજ GST ખર્ચ અમો લખી આપનાર સત્ય બિલ્ડકોન પેઢીએ ભોગવેલ છે અથવા કરેલ છે. આમ વેચાણ દસ્તાવેજની અવેજની રકમ તમામ ખર્ચ સાથે જ ગણેલ છે અથવા સમાવેશ થાય છે.

(૩૩) **કરાર રદ કરવા બાબત**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૪) પ્રમોટર આ કરારને અમલમાં મુકે તે પછી તેણે (એપાર્ટમેન્ટ) પર ગીરો કે ચાર્જ બનાવવો નહી અને જો આવો કોઈ ગીરો અથવા ચાર્જ લેવામાં આવ્યો હોય અથવા બનાવવામાં આવ્યો હોય તો તે સમય માટે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ હોવા છતાં આવા ગીરો અથવા ચાર્જ એલોટીના અધીકાર અને હીતને અસર કરશે નહી જેને આવા (એપાર્ટમેન્ટ) લીધા છે અથવા લેવા સંમત થયા છે.

(૩૫) મજકુર મીલકતના બાનાખતના હક્કો જારી રહે તે દરમ્યાન સદરહુ જમીન ઉપર અમોએ **શ્રીરામ હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ** માંથી પ્રોજેક્ટ ડેવલોપ કરવા માટે મોર્ગેજ ડીડ રજીસ્ટ્રેશન અનુ.નં. ૪૬૦૯, તારીખ : ૦૭-૦૩-૨૦૨૪ ના રોજ મોર્ગેજ ડીડ કરીને પ્રોજેક્ટ લોન રૂા.૧૮,૦૦,૦૦,૦૦૦/- પુરા લીધેલ છે. અને આ મીલકતનો વેચાણ

દસ્તાવેજ કરતા સમયે પ્રમોટર શ્રીરામ હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ પાસેથી જરૂરી એનઓસી મેળવી આપવાની રહેશે અને પ્રમોટર અગર મીલકત અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરે ત્યારબાદ એલોટીને વેચાણ આપેલ મીલકતને ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, પ્રમોટર દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયમાં અમલમાં હોય તેના કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા, આવો શાનગીરો કે બોજો, યુનિટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજી તરફવાળા હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

-: અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રૂા.....................//- અંકે રૂપીયા .... પુરા

ઉપરોક્ત વેચાણ કિંમતની રકમ તમામ ખર્ચ સાથે જ ગણેલ છે અથવા સમાવેશ થાય છે. જેમાં રજીસ્ટ્રેશન ફી, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા જીએસટી આમ ત્રણેય પ્રકારના ખર્ચ સત્ય બિલ્ડકોન પેઢીએ ભોગવેલ છે અથવા કરેલ છે. જે ઉપરોક્ત વિગતે અમો લખી આપનાર પેઢીએ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી ગણી લીધેલ તે રકમ અમો પેઢીને પહોચેલ છે તેની અમો લખી આપનાર પહોંચ કબુલ કરીએ છીએ.

મીલકતનું પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ નિકોલની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૮૧/૧/ પૈકી ૧ અને સર્વે નં.૩૮૧/૧/ પૈકી ૨ કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૦ (નિકોલ) માં થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪/૧ ની ૪૩૧૦ ચો.મી. બહુહેતુ બિનખેતીની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે **"સત્ય પ્રાઈમ"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનાં **..........માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં..........**ની **............. ચો.મીટર** કારપેટ એરીયા (જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી.) ના બાંધકામ વાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ **........... ચો.મી.** બાલ્કની, તેમજ તેમાં આવેલ **........... ચો.મી.** વોશ એરીયા એમ કુલ મળીને **........... ચો.મી.** કારપેટ એરીયા (બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયા સહિત) ની તેમજ જમીનમાં **...........** **ચો.મી.** વણવહેંચાયેલ હિસ્સા સહિતની મીલકત.

-: વેચાણ કરેલ મીલકતના ખુંટ ચારની વિગત :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી શુદ્ધચિતે અક્કલ હોશીયારીથી કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ વગર વાંચી, સમજી, વિચારી સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે જે અમો અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ **તારીખ : / /૨૦૨૪** ના રોજ **અમદાવાદ** મુકામે.

અત્રે----------------------------મતુ અત્રે-------------------------શાખ

અમો/એક તરફવાળા :- **સાક્ષીઓની સહી :-**

વેચાણ આપનાર :-

સત્ય બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી
તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા
હાલના ભાગીદાર :-

_______________________ 1_______________________

(પટેલ રાજેન્દ્રકુમાર વિષ્ણુભાઈ)

2_______________________

((૧૭))

-: મીલકતની ઓળખ માટેના ફોટોગ્રાફ :-

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામુ :-	ફલેટ નં. : ...., સત્ય પ્રાઈમ, ફોર્ચ્યુન સ્કાય ની પાછળ, ૧૦૦ ફુટ સરદાર પટેલ રોડ, દેવસ્ય ગોલ્ડ ની સામે, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૪૯.

(સ્વપ્રમાણીત)

વેચાણ આપનાર ની સહી :-	
વેચાણ લેનારની સહી :-	

-: મીલકતની ઓળખ માટેના ફોટોગ્રાફ :-

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામુ :- ફલેટ નં. : ...., સત્ય પ્રાઈમ, ફોર્ચ્યુન સ્કાય ની પાછળ, ૧૦૦ ફુટ સરદાર પટેલ રોડ, દેવસ્ય ગોલ્ડ ની સામે, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૪૯.

(સ્વપ્રમાણીત)

વેચાણ આપનાર ની સહી :-	
વેચાણ લેનારની સહી :-	