

શ્રી

વેચાણ દસ્તાવેજ

રૂ...../- પૂરાનો

RERA REGISTRATION NO. :PR/GJ/GANDHINAGAR/MANSA/Others/MAA07950/250121

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ/...../૨૦૨૦ ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

વેચાણ લેનાર/એકતરફવાળા/અલોટી :

.....

રહે.....ઉ. વ. આ....., ધંધો.....,

પાનકાર્ડ નં.

આધારકાર્ડ નં.

હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષવાળા (એલોટી) તરીકે કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ માં પોતે જાતે અથવા અર્થ થી વિરુદ્ધ ના હોય તો તે શબ્દો માં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ અસાઈની તથા સંબંધિત વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામ નો સમાવેશ થશે)

વેચાણ આપનાર/બીજા પક્ષવાળા/પ્રમોટર :

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી

જેની રજી.ઓફિસ – શોપ નં. ૧૧૯, પહેલો માળ, વૃંદાવન કોમ્પ્લેક્સ, માણસા, ગાંધીનગર, ગુજરાત-૩૮૨૮૪૫. (પાન નં. AEBFS6446P) નાં વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

(૧) શ્રી હિતેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ,

પાનકાર્ડ નં. CEFPP1326H,

આધારકાર્ડ નં. 9738 0349 7236

રહે, મુ. ધોળાકુવા, તા. માણસા જી. ગાંધીનગર

(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલ પટેલ,

પાનકાર્ડ નં. EQJPP8852G,

આધારકાર્ડ નં. 4392 0820 1244

રહે, મુ. માણસા, તા. માણસા જી. ગાંધીનગર

(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમાર પટેલ,

પાનકાર્ડ નં. BBVPP4725Q,

આધારકાર્ડ નં. 8678 4278 0194

રહે, મુ. માણસા, તા. માણસા જી. ગાંધીનગર

હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષવાળા/ડેવલોપર્સ (પ્રમોટર) તરીકે કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ માં પોતે જાતે અથવા અર્થ થી વિરુદ્ધ ના હોય તો તે શબ્દો માં ભાગીદારી પેઢી, તેના તમામ ભાગીદારો, ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ અસાઈની તથા સંબંધિત વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે).

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો આ લેખ લખી લેનારને અમો લખી આપનારા તથા સંમતિ આપનારા લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૧ વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહું જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૮૦ તા.૧૫.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહું એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહું જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૮૮તા.૧૫.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહું એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૬ પૈકી વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહું જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૬૮તા.૧૨.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહું એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

ત્યાર બાદ ઉપરોક્ત સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧, ૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬ પૈકી નું એકત્રીકરણ મામલતદાર શ્રી ના તા. ૧૧.૧૨.૨૦૨૦ ના રોજ ના હુકમ નં. મામ/જમીન/એકત્રીકરણ/એસ.આર.૧૧/વશી.૧૪૮૫૩/૨૦૨૦ થી કરેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોંધ ન. ૨૫૬૩૫ થી નોંધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧ ની એન.એ. પરમીશન કલેક્ટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૦૪.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં.CB/N.A./GANDHINAGAR/MANSA/1747/1/1006247/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોંધ ન. ૨૪૮૦૧ થી તા.૨૪.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૭/૨ ની એન.એ. પરમીશન કલેક્ટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૧૬.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં.CB/N.A./GANDHINAGAR/MANSA/1747/2/1006248/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોંધ ન. ૨૪૮૫૪ થી તા.૧૬.૦૮.૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૬ પૈકી ની એન.એ. પરમીશન કલેક્ટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૧૪.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં. 104/06/02/034/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોંધ ન. ૨૪૮૬૩ થી તા.૨૪.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

સદરહું મિલકત માટેની બાંધકામ પરવાનગી માણસા નગરપાલિકા દ્વારા તા. ૦૬/૧૦/૨૦૨૦ થી હુકમ નં.J.N/MNP/T.P/1828 થી રહેઠાણતથા વાણિજ્ય હેતુ માટે

બંગલો/ડુપ્લેક્ષ, શોપ તથા ટેનામેન્ટ ટાઇપ ના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મિલકતનું ટાઇટલ ક્લીઅર સર્ટીફિકેટ તથા ના બોજા પ્રમાણપત્ર એડવોકેટ શ્રી મેહુલ આર. ભટ્ટ દ્વારા તા. ૨૧/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જે તમોને બીજા તમામ જરૂરી તથા માંગેલ દસ્તાવેજ સાથે જોવા તથા ચકાસવા સારું આપવામાં આવેલ છે. જે બાબતે તમને કોઈ વાંધો ન રહેતા તમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે.

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે માણસા તાલુકો માણસાના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧, ૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬ પૈકી) હેક્ટર-આરે-૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા “શ્યામ વિહાર” નામની યોજનાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જેમાં તમો લખાવી લેનારે બંગલોઝ નં. _____ વેચાણથી લેવાનું નક્કી કરેલ છે. જે બંગલોઝને હવે પછી સદર કરારમાં સદરહુ મિલકત એ રીતે સંમબોધવામાં આવશે.

સદર ઇમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની એમોએ પ્રમોટર એ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેસન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠર સત્તાધિકારી પાસે રજી. પ્રોજેક્ટ PR/GJ/GANDHINAGAR/MANSA/Others/MAA07950/250121 નંબરથી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે જોડેલ છે. જેથી આપને બંને પક્ષકારો ઉપરોક્ત વર્ણવેલ “રેરા”ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧. ઉપરોક્ત મિલકત અંગે અમોએ “ શ્રી ડેવલોપર્સ “ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારો અમો તમામ ભાગીદારોને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે, તે કોઈ પણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી અને બાહેધરી આપીને જ ઉપરોક્ત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોક્ત બાંધકામ કરેલ ઇમારત માંહેના મિલકતનો તમામ પ્રકારનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

૨. ઉપરોક્ત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક/વાણીજ્ય હેતુ માટેની એપાર્ટમેન્ટ/ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહુ “શ્યામ વિહાર” ના નામથી

ઓળખાતી ઇમારત જેની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે, તેમાં આવેલ બંગલો નં., જેના કાર્પેટ એરિયાનું માપ ચોરસ મીટર, નેટ પ્લોટ એરિયા :..... ચોરસ મીટર (બિલ્ટઅપ એરિયાચોરસ મીટર), વણ વહેંચાયેલો હિસ્સો :..... ચોરસ મીટર. સદરહું યુનિટની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું યુનિટ તમો લખવી લેનારને કુલ વેચાણ કીંમત રૂ...../- શબ્દમાં રૂપિયા..... પૂરમાં વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મિલકતને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ આપવામાં આવેલ છે. સદરહું યુનિટ તમો ખરીદનારને ઉપરની કીંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

૩. સદરહું મિલકતના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

અવેજની વિગત

રૂ.

રૂ.

૪. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અમારા કબ્જા ભોગવતા તથા માલિકી હક્કોનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હિત-ભાગ, દર-દાવો, લાભ-ભાગ નથી કે સદરહું મિલકત ઉપર કોઈનો વરસી હક્ક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંક માંથી લોન લેવામાં આવેલી નથી કે કોઈની જમીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૫. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે, તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી, વારસો યાવતચંદ્ર દીવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમો ભાગીદારી પેઢી કે અમો ભાગીદારો યા અમારા વંસ, વાલી, વરસો કે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવા માં આવે છે.

૬. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે, વેરાબિલ, ઈલે.મીટર બીલ, માણસા નગરપાલિકાના ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે.હવે પછી આ મિલકત તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ મિલકત તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ના થતા તેને લગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તામોની રહેશે.તેમજ તેમ ન થતા અમો તે પ્રકારના તમામ કનેક્શન રદ કરવાની અરજીઓ આપી એડ કરાવી નાખીશું. તેમજ આ મિલકત અંગેના આજ તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

૭. સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગમીના ટાઈટલ ડીડની ફક્ત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

૮. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય ને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતો નું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ તા કરવામાં આવે છે.

૯. સદરહું “ શ્યામ વિહાર ”બિલ્ડીંગ બાધકામ ડીટેલ્સ સ્પેસીફિકેસન વાળા માણસા નગરપાલિકાએ આપેલ બાધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગરોનું તમોએ ઈન્સ્પેક્શન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનો મિલકતની લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાધકામ વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ડીઝાઇન અંગે કોઈ વધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઇન્સ્પેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોક્કસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભારેલ છે. તેથી મિલકતની માપ સાઈઝ ડીઝાઇન હદ એરિયા તથા બાધકામ અંગે તમારો કશોવાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૧૦. સદરહું મિલકતના બિલ્ડઅપ એરિયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગ ના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેઝ, લીફ્ટ, દાદરો, કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેંક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ બિલ્ડીંગ ના અન્ય યુનિટ ઓનર્સ/ કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહિયારી રીતે કરી સક્કો અને આવો ઉપયોગ ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ /

કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર ને અટકાયત કે વિરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો નો તમો ભાગ પડી શકશે નહિ કે તે ઉપર તમરો સ્વતંત્ર માલિકી હક રહશે નહિ.

૧૧. સદરહું “શ્યામ વિહાર” ના નામથી ઓળખાતી ઇમારતના મિલકત માલિકોનું એક એસોસિયેસન રચેલું છે, જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ / ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એક્ટ / નોન ટ્રેડીંગ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠર રજીસ્ટર કરવાનું છે. જેના તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એસોસિયેસન રજીસ્ટર કરવા અંગે જે કઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચૂકવવાનો છે. “શ્યામ વિહાર” ની સલામતી, રક્ષણ, મેન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારીની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગ ની દેખરેખ રાખવા ક્લબ હાઉસ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ ની કોમન જગ્યાએ સાફસૂફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઇલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહિયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો મિલકત ઓનર્સ એસોસિયેસન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા ખર્ચા, ટેક્સીસ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાસ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું મિલકતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડિપોઝીટના ચૂકવવાના રહશે. અને “શ્યામ વિહાર” બિલ્ડીંગ ના એસોસિયેસન સદરહું ડીપોઝીટ વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ની રકમ માં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલકત હોલ્ડર્સ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહશે. અમારી માલિકી એટલે વેચાણ ન થયેલ મિલકત મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જિસ તથા તેને લગતા વળગતા ખર્ચ ની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું મિલકતનું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમે બાહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલિકીના “શ્યામ વિહાર” એપાર્ટમેન્ટ માં વેચાણ ના થયેલ મિલકતનો ખાલી કબજો અમો માલિકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસિયેસન ને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગ નો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચે કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માગવાનો અધિકાર રહશે નહિ.

૧૨. સદરહું એસોસિયેસિયન માં એક વ્યક્તિ મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે તેને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણ ને થતી તકલીફ અંગે અમોને વખતોવખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહશે.

૧૩. વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હક્ક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ, તે સાથે જાણવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઈ પણ સામાન્ય અને સહિયારી સુવિધાઓ મિલકતના હોલ્ડર્સોએ સહિયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ મિલકતનું બાધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગના એસોસિયેસનને જવાબદારી સોંપી આપીશું. અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરવા, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાસ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસિયેસનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૪. તમો સદરહું યુનિટ માટેનું પોતાનું સીન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝ નું રાખવાનું છે. તેથી એલીવેસનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડ ની જગ્યા રેઝ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેસન ના રંગરોગાન માં કઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહિ. તેમજ મેઈન ડોરની ડીઝાઇન માં પણ ક્યારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહિ. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ ચિત્રો રાખી શકાશે નહિ. તે બાબત એસોસિયેસન જે સીજ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝ ના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું યુનિટના સાઈન બોર્ડ મૂકી શકશો અને આ બાબતે એસોસિયેસન જે કઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવામાં આવતી સેફ્ટી ગ્રીલોની ડીઝાઇન જે એસોસિયેસન નક્કી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક મિલકત હોલ્ડરો એ લાગવાની રહેશે.

૧૫. તમો ખરીદનારને એરકન્ડીસન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તેવી રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકન્ડીસન કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી, કે કોમન ચાલમાં ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૧૬. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલનચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારને કોઈ માલસામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડસ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

૧૭. ભવિષ્યમાં ઈમારત અકસ્માતે પડી જાય તે નુકસાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલાજ પુરતો તમારો હક્ક તેના સમારકામ બાધકામનો ખર્ચ ચૂકવ્યા બાદ જ તમો માલિક તરીકે ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૮. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરસો તો આજની તારીખ થી ભરવા પડેલ ડ્યુઝ, લાઈટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી સકીસુ. જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટકાર્ડ, માણસા નગરપાલિકાના વેરા બીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થવાથી ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે. અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૯. સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે કોઈપણ પ્રકારની સહકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન નો જે કઈ ચાર્જ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. તેમજ સદરહું મિલકત સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થવાથી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. અને તે માટે જરૂર પડે અમારે સહીયો કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે જો કોઈ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈ પણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ ગટ કે ઉમેરો થતા જે કઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૦. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે. અને ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું મિલકતના ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તર ના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે ખરી નકલો તમારે ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૧. સદરહું મિલકતના વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવાકે માલિકી કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ યુનિટ વેચાણ આપેલ છે. આ મિલકતના બાધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે, તે ખરીદનારને જોઈ તપાસી તેની ખરી કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ખરીદેલ મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભારી લીધેલ છે.

૨૨. સદરહું મિલકતમાં તમો ખરીદનારાઓ નીચેના કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સ આર.સી.સી. ને નુકસાન કરવાનું નથી તેમજ નુકસાન કરી સકે તેવા વજનદાર માલસામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું મિલકત તમોએ રહેણાંક/ધંધાકીય હેતુ માટે ખરીદેલ છે. આ સિવાય સદરહું મિલકતમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમિકલ રાખવાના નથી.તેવું વચન ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહશે. તેમજ એલીવેસનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર મિલકત હોલ્ડર દ્વારા કરી સક્કો નહિ. તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં ખાસ સેફ્ટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૨૩. આ એપાર્ટમેન્ટમાં હોલ્ડરોએ આ મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટેજ કરવાનો છે. તેમાં કોઈ પણ મિલકતમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાન પાનના જાહેર હેતુ માટે વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈ પણ હેતુ માટે આ ફ્લેટનો ઉપયોગ કરી શકાય નહિ. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય બંગલોઝ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી રીતે મિલકત હોલ્ડરોને વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની દીવાલોના જાહેરાત હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.સમગ્ર ઈમારતને કલર કામ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક મિલકત હોલ્ડરો પોતાની જગ્યા પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળ વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહશે.જો તેવા ખર્ચ આપવામાં મિલકત હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એસોસીયાનને મળતા તમામ હક્ક અમો વેચનારના ગણાશે. અને તેવા કાયદેસરના પગલા અમો લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલિકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ

પર મિલકત ખરીદેલ છે, તે માળ ઉપર તેજ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો હોલ્ડરને હક્ક રહેશે.

૨૪. આ એપાર્ટમેન્ટ ના મિલકત હોલ્ડરે પોતાના યુનિટનો કચરો નિયમ સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરને અડચણ કે ગંદકી થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઇમારત મિલકત હોલ્ડરે પોતાના યુનિટ માં કે આખી ઇમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થ નો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

સદરહું “ શ્યામ વિહાર ” માં સહિયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કઈ વેરો, લીઝ, મ્યુની.કોર્પો./નગરપાલિકા અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડિંગ ના તમામ મિલકત ખરીદનાર ધારકોએ સહિયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગેના જે કઈ વેરાઓ મ્યુની.કોર્પો./નગરપાલિકા અથવા સરકારશ્રી તરફથી ભરવાના આવે તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનાર અંગત રીતે જ મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્સ કોર્પોરેસન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્સો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૨૫. સદરહું મિલકત અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઇમારતને નુકસાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની.કોર્પો.ના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઇમારતને નુકસાન ન થાય તે રીતે બાધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાર્યા બાદ અને એસોસિયેસન રચના સુધી અમારી લેખિત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એસોસિયેસનની રચના થયા બાદ એસોસિયેસનની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્ટેબ વિગેરે કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી સક્કો નહિ, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

૨૬. સદરહું બિલ્ડિંગ નામ અમોએ “શ્યામ વિહાર” રાખેલ છે, તે નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ કે બદલી શકશો નહિ.

૨૭. આ આપના બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીઝ માટેનું જ્યુરીડીક્સન ગાંધીનગર શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો બંગલોઝ હોલરને કરવામાં આવે છે.

૨૮. સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો યુનિટ હોલર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર નીચેના મિલકત હોલરની મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે. જેથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૯. સદરહું મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખવી લેનારના સિરે છે. એટલે કે ખરીદનારને સિરે છે.

૩૦. સદરહું બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. જે તમો મિલકતના ઓનર્સની સહિયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, નથી. પરંતુ અન્ય મિલકતના ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહિયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે.

૩૧. ઉપરોક્ત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમિયાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે. મિલકત હોલરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કાર્પેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપરબીલપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળ માં તફાવત હોય સકે એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખેલ છે.

૩૨. સદરહું તમો ખરીદ કરેલ મિલકતની બિલ્ડીંગ માં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસિયેશન જે નિયમો બનાવે તે પ્રમાણે અથવા અંદરો અંદર સમજીને વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

૩૩. સદરહું ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ મિલકત કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જિસ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચૂકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરોક્ત તમોએ કરેલ મિલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના ઉપસ્થિત થાય ત્યારે મિલકત ખરીદનારના નામ જોગ એસોસિયેશન ને નામ ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થશે જ

સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસિયેસન દ્વારા આપવામાં આવશે. અને ત્યાર બાદજ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપને અને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. મિલકત ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એસોસિયેસન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો મિલકત ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૩૪. સદરહું ધંધાકીય હેતુની ઈમારતોનું સંકુલ કે જે “શ્યામ વિહાર” ના નામથી ઓળખાય છે. તેની ઈમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગ માં પાલતું પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાંખર કે પાલતું પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરને ન્યુસંસ કે એનોયંસ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૫. મિલકત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૩૬. લીફ્ટના નિયમો આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસિયેસન મારફત લેવાના રહેશે. એસોસિયેસનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંખો વિગેરે ચાલુ કાન્ડીસનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૭. સદરહું ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિનિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખવી લેનારની રહેશે. આ મિલકત અંગે ગુજરાત રેરા હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફ્લેટનો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૩૮. સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં છે, તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિ પૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી સકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિ પૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.

૩૯. રદ કરવા બાબત (severability)

આ કરાર ની કોઈપણ જોગવાઈ યુક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલ પાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો 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 લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૪૦.વિવાદનું નિરાકરણ

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ના લાવી સકાય તો રીયલ એસ્ટેટ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ગડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો ની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને યોગ્ય સત્તા મંડળ ને મોકલવાની કરાશે.

૪૧.ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટવાળી મિલકત ના કોલમ પ્લોટ તેમજ ઉપર આવેલા અગાસી, કોમન ફેસેલીટી તથા કોમન એરિયાના માલિકી હક્કો તથા તેઓનો કબજો, પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થયા ના ૩ મહિનામાં એલોટી માટે શરૂ કરવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરી દેવામાં આવશે.જેમાં પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહિ. તદ્ ઉપરાંત તેનો સંપૂર્ણ વહીવટ પણ સાદર સર્વિસ સોસાયટીને આપી દેવામાં આવશે.

૪૨. સદર મિલકતના ભવિષ્યમાં મળનાર વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઉપર B.U. (બિલ્ડીંગ યુઝ) પરમીશન પછી પ્રમોટરનો હક્ક રહેશે નહિ., આવી કોઈ એફ.એસ.આઈ. મળતી હશે તો એ એફ.એસ.આઈ. ઉપર ના તમામ સભાસદો/ એસોસિએશન ઓફ એલોટીનો હક્ક/અધિકાર રહેશે. તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી/ટેરેસનો તથા કોમન પ્લોટ, કોમન જમીન તથા અન્ય એમીનીટીસનો હક્ક તમામ સભાસદો સહિયારો રહેશે, તેમાં પ્રોમોટરનો કોઈ હક્ક રહેશે નહિ.

૪૩. સદર ઇમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેસન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. પ્રોજેક્ટની નોંધણી કરાવેલ છે. અને તે અંગેનું બાનાખત કરાર અમોએ “રેરા” કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં., તા.થી

નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારો ઉપરોક્ત વર્ણવેલ “રેરા” ના કાયદા ની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૪૪. સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટ માં આવેલ હોઈને સદરહું ઈમારત (સોસાયટી) ના તમોએ સભ્ય ફરજિયાત થવાનું રહેશે. ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસા ના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧, ૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬પૈકી) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન માં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “શ્યામ વિહાર”નામની યોજના નું આયોજન કરેલ છે. જેમા પ્રમોટર દ્વારા કોમર્શિયલ શોપ, ફ્લેટ, તથા બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર સ્કીમમાં કોમર્શિયલ શોપ વાળાએ શોપની આગળ આપવામાં આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો ફ્લેટની ઉપર આવેલ અગાસીમાં કોઈ પણ જાતનો હક/હિસ્સો રહેશે નહીં. ફ્લેટ ધારકોએ કોમન પાર્કિંગમાં જ પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે તથા ફ્લેટમાં આપવામાં આવેલ કોમન પ્લોટમાં કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો કોઈ પણ જાતનો હક/હિસ્સો રહેશે નહીં. બીજા માળ પર આવેલ ફ્લેટ ધારકોને તેમની આગળ આવેલ દુકાન ઉપરની અગાસી કાયમી ધોરણે વપરાશી હકકે વેચાણ આપેલ છે. તેમાં બીજા કોઈ પણ ફ્લેટ ધારકો કે કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો કોઈ હક રહેશે નહીં. તથા કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં. બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષ ધારકોએ ઘર આગણે આપવામાં આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષમાં કોમન પ્લોટ તથા ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા આપવામાં આવેલ છે તેમાં ફ્લેટ કે દુકાન ધારકોનો કોઈ હક્ક/હિસ્સો રહેશે નહીં.

૪૫. સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોપેલ છે, તે તમોએ જોઈ તપાસીને લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છે.

૪૬. સદર જમીન બિનખેતીમાં ફેરવી આપવા કરેલ હુકમની નકલ.

૪૭. અમોએ વેચાણ રાખેલ જમીન ના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૪૮. પાર્ટનરસીપ ડીડની નકલ.

૪૯. ઉત્તરોત્તરના માલિક હક્ક પત્ર, રેવન્યુ રેકૉર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની(પ્રમોગેસન નોંધ)ની નકલ.

૫૦. માણસા નગરપાલિકામાંથી મેળવેલ બાંધકામ અંગે વિકાસ પરવાનગીની નકલતથા બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

૫૧. વકીલશ્રીના ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ ઝેરોક્ષ.

૫૨. “રેરા” નું નોંધણી નું પ્રમાણપત્ર ઝેરોક્ષ.

પરિશિષ્ટ-૧

મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસા ના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬પૈકી) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન માં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “શ્યામ વિહાર” નામની યોજના નું આયોજન કરેલ છે.

પૂર્વે : સર્વે નં.૧૭૫૦નીજમીન

પશ્ચિમે : ગાંધીનગર-માણસારોડ

ઉત્તરે : સર્વે નં.૧૭૪૮ નીજમીન

દક્ષિણે : સર્વે નં.૧૭૪૨ નીજમીન

પરિશિષ્ટ - ૨

વેચાણ આપવાની મિલકતનું વર્ણન

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ - ૧ માં દર્શાવેલ શ્રી ડેવલોપર્સદ્વારા બાંધવામાં આવેલ શ્યામ વિહાર નામની યોજના ના મા આવેલ બંગલો/ડુપ્લેક્ષ નંબર, જેના કાર્પેટ એરિયાનું માપ ચોરસ મીટર,નેટ પ્લોટ એરિયા ચોરસ મીટર(બિલ્ટઅપ એરિયાચોરસ મીટર) છે. તેમજ સદરફુ યોજનાની રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ સહિતની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મિલકતના વરાડે પડતી વણવહેચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની ચોરસમીટર ની જમીન સહિતની મિલકત.

સદર મિલકત ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપરોક્ત દશાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારને સોંપી આપેલ છે.

લખી આપનાર /પ્રમોટર વતી તેના ભાગીદાર

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

.....
(૧) શ્રી હિતેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ

.....
(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ

.....
(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ

સાક્ષી

૧)

૨)

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું : યુનિટ નંબર : , “શ્યામ વિહાર”,
ગામ-માણસા, તા.માણસા , જી.ગાંધીનગર.

વેચાણ આપનારની સહી -

વેચાણ લેનારની સહી -

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું : યુનિટ નંબર : , “શ્યામ વિહાર”,
ગામ-માણસા, તા.માણસા , જી.ગાંધીનગર.

વેચાણ આપનારની સહી -

વેચાણ લેનારની સહી -

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ લેનાર :

.....
શ્રી

વેચાણ આપનાર :

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

.....
(૧) શ્રી હિતેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ

.....
(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ

.....
(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ

શ્રી

વેચાણ દસ્તાવેજ

૩...../- પૂરાનો

RERA REGISTRATION NO. :PR/GJ/GANDHINAGAR/MANSA/Others/MAA07950/250121

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ //૨૦૨૧ ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

વેચાણ લેનાર/એકતરફવાળા/અલોટી :

.....

પાનકાર્ડ નં.

આધારકાર્ડ નં.

ભારતીય નાગરિક,ઉ.વર્ષ ,રહે.....

હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષવાળા (એલોટી) તરીકે કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ માં પોતે જાતે અથવા અર્થ થી વિરુદ્ધ ના હોય તો તે શબ્દો માં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ અસાઈની તથા સંબંધિત વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામ નો સમાવેશ થશે)

વેચાણ આપનાર/બીજા પક્ષવાળા/પ્રમોટર :

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી

જેની રજી.ઓફિસ – શોપ નં. ૧૧૯,પહેલો માળ, વૃંદાવન કોમ્પ્લેક્સ,માણસા,ગાંધીનગર, ગુજરાત-૩૮૨૮૪૫. (પાન નં.AEBFS6446P) નાં વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

(૧) શ્રી હિતેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ,

પાનકાર્ડ નં.CEFPP1326H,

આધારકાર્ડ નં.9738 0349 7236

રહે,મુ.ધોળાકુવા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ,

પાનકાર્ડ નં.EQJPP8852G,

આધારકાર્ડ નં.4392 0820 1244

રહે,મુ.માણસા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ,

પાનકાર્ડ નં.BBVPP4725Q,

આધારકાર્ડ નં.8678 4278 0194

રહે,મુ.માણસા, તા.માણસા જી.ગાંધીનગર

હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષવાળા/ડેવલોપર્સ (પ્રમોટર) તરીકે કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગમાં પોતે જાતે અથવા અર્થ થી વિરુદ્ધ ના હોય તો તે શબ્દો માં ભાગીદારી પેઢી, તેના તમામ ભાગીદારો, ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ અસાઈની તથા સંબંધિત વંશ, વાલી, વારસો સહીત તમામ નો સમાવેશ થશે)

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો આ લેખ લખી લેનારને અમો લખી આપનારા તથા સંમતિ આપનારા લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૧ વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહું જમીન રજુ. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૯૦ તા.૧૫.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહું એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહું જમીન રજુ. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૮૯તા.૧૫.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહું એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

સદરહુંએન.એ બ્લોક રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૭૪૬ પૈકી વાળી જમીનના મૂળ માલિક તરીકે જયંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારએ સદરહું જમીન રજુ. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૬૮તા.૧૨.૧૦.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહું એન.એ. જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્રકબજા ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.

ત્યાર બાદ ઉપરોક્ત સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧, ૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬ પૈકી નું એકત્રીકરણ મામલતદાર શ્રી ના તા. ૧૧.૧૨.૨૦૨૦ ના રોજ ના હુકમ નં.

મામ/જમીન/એકત્રીકરણ/એસ.આર.૧૧/ વશી.૧૪૮૫૩/૨૦૨૦ થી કરેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોંધ નં. ૨૫૬૩૫ થી નોંધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧ ની એન.એ. પરમીશન કલેક્ટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૦૪.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં.CB/N.A./GANDHINAGAR/MANSA/1747/1/1006247/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોંધ નં. ૨૪૮૦૧ થી તા.૨૪.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૭/૨ ની એન.એ. પરમીશન કલેક્ટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૧૬.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં.CB/N.A./GANDHINAGAR/MANSA/1747/2/1006248/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોંધ નં. ૨૪૯૫૪ થી તા.૧૬.૦૮.૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

સદરહું સર્વે નં. ૧૭૪૬ પૈકી ની એન.એ. પરમીશન કલેક્ટર શ્રી ગાંધીનગરએ તા. ૧૪.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ ના હુકમ નં. 104/06/02/034/2019 થી મળેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ પર ફેરફાર નોંધ નં. ૨૪૮૬૩ થી તા.૨૪.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

સદરહું મિલકત માટેની બાંધકામ પરવાનગી માણસા નગરપાલિકા દ્વારા તા. ૦૬/૧૦/૨૦૨૦ થી હુકમ નં.J.N/MNP/T.P/1828 થી રહેઠાણતથા વાણિજ્ય હેતુ માટે બંગલો/ડુપ્લેક્ષ , શોપ તથા ટેનામેંટ ટાઇપ ના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહું મિલકતનું ટાઈટલ ક્લીઅર સર્ટીફિકેટ તથા ના બોજા પ્રમાણપત્ર એડવોકેટ શ્રી મેહુલ આર. ભટ્ટ દ્વારા તા. ૨૧/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જે તમોને બીજા તમામ જરૂરી તથા માંગેલ દસ્તાવેજ સાથે જોવા તથા ચકાસવા સારું આપવામાં આવેલ છે. જે બાબતે તમને કોઈ વાંધો ન રહેતા તમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે.

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસા ના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં.૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨ તથા

૧૭૪૬૫૫૬) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન માં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “શ્યામ વિહાર”નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.જેમાં તમો લખવી લેનારે બ્લોક-એ નાં ફ્લોર પર આવેલ શોપ/ફ્લેટ નંબર- વેચાણથી લેવાનું નક્કી કરેલ છે. જે શોપ/ફ્લેટ/યુનિટ/બંગલો/ડુપ્લેક્ષને હવે પછી સદર કરાર માં સદરહું મિલકત એ રીતે સંમબોધવામાં આવશે.

સદર ઇમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની એમોએ પ્રમોટર એ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેસન અને ડેવલોપમેંટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠર સત્તાધિકારી પાસે રજી. પ્રોજેક્ટ PR/GJ/GANDHINAGAR/MANSA/Others/MAA07950/250121 નંબરથી નોધણી કરાવેલ છે.જેની નકલ આ સાથે જોડેલ છે. જેથી આપને બંને પક્ષકારો ઉપરોક્ત વર્ણવેલ “રેરા”નાકાયદાનીજુદીજુદીકલમોનુંપાલનકરવાનુંરહશે. જેનીઆથીસ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧. ઉપરોક્ત મિલકત અંગે અમોએ “શ્રી ડેવલોપર્સ” ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારો અમો તમામ ભાગીદારો ને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે, તે કોઈ પણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી અને બાહેધરી આપીને જ ઉપરોક્ત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોક્ત બાધકામ કરેલ ઇમારત માંહેના મિલકતનો તમામ પ્રકારનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

૨. ઉપરોક્ત વિગતે રહેણાંક/વાણીજ્ય હેતુ માટેની એપાર્ટમેન્ટ/ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું “શ્યામ વિહાર” ના નામથી ઓળખાતી ઇમારત જેની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે, તે ઇમારતમાં બ્લોક- એ ના ફ્લોર પર આવેલ શોપ/ફ્લેટ નં., જેના કાર્પેટ એરિયાનું માપ ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરિયા ચોરસમીટર) તથા બાલ્કની અને વોશ એરિયા ચોરસ મીટર છે. સદરહું યુનિટની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું યુનિટ તમો લખવી લેનારને કુલ વેચાણ કીમત રૂ...../- શબ્દમાં રૂપિયા પૂરામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ

છે. સદરહું યુનિટ તમો ખરીદનારને ઉપરની કીમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

૩. સદરહું મિલકતના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

અવેજની વિગત

રૂ...../-

શબ્દમાં અંકે રૂપિયાપુરા
ચેક નંબર થી તારીખ ના
રોજનો બેંક, શાખાનો
વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર પાસેથી
સ્વીકારેલ છે તે.

૪. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અમારા કબ્જા ભોગવતા તથા માલિકી હક્કોનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હિત-ભાગ, દર-દાવો, લાભ-ભાગ નથી કે સદરહું મિલકત ઉપર કોઈનો વરસી હક્ક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંક માંથી લોન લેવામાં આવેલી નથી કે કોઈની જમીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૫. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાત્રી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે, તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી, વારસો યાવતચંદ્ર દીવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમો ભાગીદારી પેઢી કે અમો ભાગીદારો યા અમારા વંસ, વાલી, વરસો કે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવા માં આવે છે.

૬. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના જે જે કોઈ ટેક્સ જેવા કે, વેરાબિલ, ઈલે.મીટર બીલ, માણસા નગરપાલિકાના ટેક્સ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય

તે અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ મિલકત તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ મિલકત તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ના થતા તેને લગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તામોની રહેશે. તેમજ તેમ ન થતા અમો તે પ્રકારના તમામ કનેક્શન રદ કરવાની અરજીઓ આપી એડ કરાવી નાખીશું. તેમજ આ મિલકત અંગેના આજ તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

૭. સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગમીના ટાઈટલ ડીડની ફક્ત ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

૮. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય ને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતો નું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ તા કરવામાં આવે છે.

૯. સદરહું “ શ્યામ વિહાર ” બિલ્ડીંગ બાધકામ ડીટેલ્સ સ્પેસીફિકેસનવાળા માણસા નગરપાલિકાએ આપેલ બાધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગરોનું તમોએ ઇન્સ્પેક્શન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનો મિલકતની લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાધકામ વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ડીઝાઇન અંગે કોઈ વધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઇન્સ્પેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભારેલ છે. તેથી મિલકતની માપ સાઈઝ ડીઝાઇન હદ એરિયા તથા બાધકામ અંગે તમારો કશોવાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૧૦. સદરહું મિલકતના બિલ્ટઅપ એરિયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેઝ, લીફ્ટ, દાદરો, કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેંક

આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ બિલ્ડિંગના અન્ય યુનિટ ઓનર્સ/ કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહિયારી રીતે કરી સક્કો અને આવો ઉપયોગ ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ / કબજેદાર ને અટકાયત કે વિરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો નો તમો ભાગ પડી શકશો નહિ કે તે ઉપર તમરો સ્વતંત્ર માલિકી હક રહશે નહિ.

૧૧.સદરહું “શ્યામ વિહાર” ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના મિલકત માલિકોનું એક એસોસિયેસન રચેલું છે, જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ/શોપ એક્ટ / ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એક્ટ / નોન ટ્રેડિંગ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરવાનું છે. જેના તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એસોસિયેસન રજીસ્ટર કરવા અંગે જે કઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચૂકવવાનો છે. “શ્યામ વિહાર” ની સલામતી, રક્ષણ, મેન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારીની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડિંગ ની દેખરેખ રાખવા ક્લબ હાઉસ મેઈન્ટેન કરેવા,બિલ્ડિંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડિંગ ની કોમન જગ્યાએ સાફસૂફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઇલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહિયારી સુવીધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો મિલકત ઓનર્સ એસોસિયેસન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા ખર્ચા, ટેક્સીસ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર,કોમન વપરાસ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું મિલકતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડિપોઝીટના ચૂકવવાના રહશે. અને “ શ્યામ વિહાર ”બિલ્ડિંગ ના એસોસિયેસન સદરહું ડીપોઝીટ વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ની રકમ માં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલકત હોલ્ડર્સ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહશે. અમારી માલિકી એટલે વેચાણ ન થયેલ મિલકત મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જિસ તથા તેને લગતા વળગતા ખર્ચ ની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું મિલકત નું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમે બાહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલિકીના “શ્યામ વિહાર” એપાર્ટમેન્ટ માં વેચાણ ના થયેલ મિલકતનો ખાલી કબજો અમો માલિકો પાસે

હોય તો તમારા સદરહું એસોસિયેસન ને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગ નો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચે કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માગવાનો અધિકાર રહશે નહિ.

૧૨. સદરહું એસોસિયેસિયન માં એક વ્યક્તિ મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે તેને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણ ને થતી તકલીફ અંગે અમોને વખતોવખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહશે.

૧૩. વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગ માં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હક્ક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ, તે સાથે જાણવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઈ પણ સામાન્ય અને સહિયારી સુવિધાઓ મિલકતના હોલ્ડર્સોએ સહિયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગ ના તમામ મિલકત નું બાધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગ ના એસોસિયેસન ને જવાબદારી સોંપી આપીશું. અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગ ના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરવા, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાસ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસિયેસનની રહશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સ ની કોઈ જવાબદારી રહશે નહિ. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૪. તમો સદરહું યુનિટ માટેનું પોતાનું સીન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. તેથી એલીવેસનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેઝ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેસનના રંગરોગાનમાં કઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહિ. તેમજ મેઈન ડોરની ડીઝાઇનમાં પણ ક્યારેય ફેરફાર કરવાનો રહશે નહિ. આ ઉપરાંત ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ ચિત્રો રાખી શકાશે નહિ. તે બાબત એસોસિયેસન જે સીજ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું યુનિટના સાઈન બોર્ડ મૂકી શકશો અને આ બાબતે એસોસિયેસન જે કઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવામાં

આવતી સેફ્ટી ગ્રીલોની ડીઝાઇન જે એસોસિયેસન નક્કી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક મિલકત હોલ્ડરોએ લાગવાની રહેશે.

૧૫. તમો ખરીદનારને એરકન્ડીસન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તેવી રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકન્ડીસન કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી, કે કોમન ચાલમાં ફેકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૧૬. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલનચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારને કોઈ માલસામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડસ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

૧૭. ભવિષ્યમાં ઇમારત અકસ્માતે પડી જાય તે નુકસાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલાજ પુરતો તમારો હક્ક તેના સમારકામ બાધકામનો ખર્ચ ચૂકવ્યા બાદ જ તમો માલિક તરીકે ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૮. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરસો તો આજની તારીખ થી ભરવા પડેલ ડ્યુઝ, લાઈટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી સકીસુ. જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટકાર્ડ, માણસા નગરપાલિકાના વેરા બીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થવાથી ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે. અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૯. સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મિલકત સંબધે કોઈપણ પ્રકારની સહકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનનો જે કઈ ચાર્જ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી

આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. તેમજ સદરહું મિલકત સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થવાથી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. અને તે માટે જરૂર પડે અમારે સહીયો કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે જો કોઈ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈ પણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ ગટ કે ઉમેરો થતા જે કઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૦. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે. અને ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું મિલકતના ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે ખરી નકલો તમારે ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૧. સદરહું મિલકતના વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવાકે માલિકી કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ યુનિટ વેચાણ આપેલ છે. આ મિલકતના બાધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે, તે ખરીદનારને જોઈ તપાસી તેની ખરી કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ખરીદેલ મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભારી લીધેલ છે.

૨૨. સદરહું મિલકતમાં તમો ખરીદનારાઓ નીચેના કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સ આર.સી.સી. ને નુકસાન કરવાનું નથી તેમજ નુકસાન કરી સકે તેવા વજનદાર માલસામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું મિલકત તમોએ રહેણાંક/ધંધાકીય હેતુ માટે ખરીદેલ છે. આ સિવાય સદરહું મિલકતમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમિકલ રાખવાના નથી. તેવું વચન ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી,

વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેસનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર મિલકત હોલ્ડર દ્વારા કરી સક્કો નહિ. તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં ખાસ સેફ્ટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૨૩. આ એપાર્ટમેન્ટમાં હોલ્ડરોએ આ મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈ પણ મિલકતમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાન પાનના જાહેર હેતુ માટે વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈ પણ હેતુ માટે આ ફ્લેટનો ઉપયોગ કરી શકાય નહિ. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી રીતે મિલકત હોલ્ડરોને વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસિક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની દીવાલોના જાહેરાત હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઈમારતને કલર કામ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક મિલકત હોલ્ડરો પોતાની જગ્યા પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળ વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં મિલકત હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એસોસીયાનને મળતા તમામ હક્ક અમો વેચનારના ગણાશે. અને તેવા કાયદેસરના પગલા અમો લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલિકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાધકામ કરી શકશે. તેમાં આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર મિલકત ખરીદેલ છે, તે માળ ઉપર તેજ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો હોલ્ડરને હક્ક રહેશે.

૨૪. આ એપાર્ટમેન્ટના મિલકત હોલ્ડરે પોતાના યુનિટનો કચરો નિયતસ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરને અડચણ કે ગંદકી થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઇમારત મિલકત હોલ્ડરે પોતાના યુનિટમાં કે આખી ઇમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

સદરહું “શ્યામ વિહાર” માં સહિયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કઈ વેરો, લીઝ, મ્યુની.કોર્પો./નગરપાલિકા અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડીંગના તમામ મિલકત ખરીદનાર ધારકોએ સહિયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગેના જે કઈ વેરાઓ મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી ભરવાના આવે તે વેચાણ દસ્તાવેજ ની તારીખથી તમો ખરીદનાર અંગત રીતે જ મ્યુની.કોર્પો./નગરપાલિકા અથવા સરકારશ્રી ને આપવાના રહશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્સ કોર્પોરેસન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્સો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહશે.

૨૫. સદરહું મિલકત અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઇમારતને નુકસાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની.કોર્પો.ના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઇમારતને નુકસાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાર્યા બાદ અને એસોસિયેસન રચના સુધી અમારી લેખિત મંજૂરી મેળવવાની રહશે. એસોસિયેસનની રચના થયા બાદ એસોસિયેસનની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્ટેબ વિગેરે કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી સક્કો નહિ, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

૨૬. સદરહું બિલ્ડીંગ નામ અમોએ “શ્યામ વિહાર” રાખેલ છે, તે નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ કે બદલી શકશો નહિ.

૨૭. આ આપના બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીઝ માટેનું જ્યુરીડીક્સન ગાંધીનગર શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો ફ્લેટ/શોપ હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

૨૮. સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો યુનિટ હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહિ અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર નીચેના મિલકત હોલ્ડરની મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે. જેથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૯. સદરહું મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખવી લેનારના સિરે છે. એટલે કે ખરીદનારને સિરે છે.

૩૦. સદરહું બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. જે તમોમિલકતના ઓનર્સની સહિયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, નથી. પરંતુ અન્ય મિલકતના ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહિયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે.

૩૧. ઉપરોક્ત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમિયાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે. મિલકત હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કાર્પેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપરબીલપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે, એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખેલ છે.

૩૨. સદરહું તમો ખરીદ કરેલ મિલકતની બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસિયેશન જે નિયમો બનાવે તે પ્રમાણે અથવા અંદરો અંદર સમજીને વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

૩૩. સદરહું ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ મિલકત કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જિસ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચૂકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની

આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરોક્ત તમોએ કરેલ મિલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના ઉપસ્થિત થાય ત્યારે મિલકત ખરીદનારના નામ જોગ એસોસિયેસન ને નામ ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થશે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસિયેસન દ્વારા આપવામાં આવશે. અને ત્યાર બાદજ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપને અને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. મિલકત ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એસોસિયેસન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો મિલકત ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૩૪. સદરહું ધંધાકીય હેતુની ઇમારતોનું સંકુલ કે જે “શ્યામ વિહાર” ના નામથી ઓળખાય છે. તેની ઇમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગ માં પાલતું પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાંખર કે પાલતું પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરને ન્યુસંસ કે એનોયંસ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૫. મિલકત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનાર્સશીપ ફ્લેટએક્ટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

૩૬. લીફ્ટના નિયમો આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસિયેસન મારફત લેવાના રહેશે. એસોસિયેસનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કાન્ડીસનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૭. સદરહું ઇમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નીતિનિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખવી લેનારની રહેશે. આ મિલકત અંગે ગુજરાત રેરા હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફ્લેટનો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૩૮. સદર એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો એલોટીને સોપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં છે, તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે

ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિ પૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી સકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિ પૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.

૩૯. રદ કરવા બાબત (severability)

આ કરાર ની કોઈપણ જોગવાઈ યુક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલ પાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો 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 લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૪૦. વિવાદનું નિરાકરણ

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ના લાવી સકાય તો રીયલ એસ્ટેટ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ગડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને યોગ્ય સત્તા મંડળ ને મોકલવાની કરાશે.

૪૧. ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતના કોલમ પ્લોટ તેમજ ઉપર આવેલા અગાસી, કોમન ફેસેલીટી તથા કોમન એરિયાના માલિકી હક્કો તથા તેઓનો કબજો, પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થયાના ૩ મહિનામાં એલોટી માટે શરૂ કરવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરી દેવામાં આવશે. જેમાં પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહિ. તદ્ ઉપરાંત તેનો સંપૂર્ણ વહીવટ પણ સાદર સર્વિસ સોસાયટીને આપી દેવામાં આવશે.

૪૨. સદર મિલકતના ભવિષ્યમાં મળનાર વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઉપર B.U. (બિલ્ડીંગ યુઝ) પરમીશન પછી પ્રમોટરનો હક્ક રહેશે નહિ., આવી કોઈ એફ.એસ.આઈ. મળતી હશે તો એ એફ.એસ.આઈ. ઉપરના તમામ સભાસદો/ એસોસિએશન ઓફ એલોટીનો હક્ક/અધિકાર રહેશે. તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી/ટેરેસનો તથા કોમન પ્લોટ, કોમન જમીન તથા અન્ય એમીનીટીસનો હક્ક તમામ સભાસદો સહિયારો રહેશે, તેમાં પ્રોમોટરનો કોઈ હક્ક રહેશે નહિ.

૪૩.સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટ માં આવેલ હોઈને સદરહું ઈમારત (સોસાયટી) ના તમોએ સભ્ય ફરજિયાત થવાનું રહેશે.ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસાના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧,૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬પૈકી) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “શ્યામ વિહાર”નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.જેમા પ્રમોટર દ્વારા કોમર્શિયલ શોપ, ફ્લેટ, તથા બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષ નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર સ્કીમમાં કોમર્શિયલ શોપ વાળાએ શોપની આગળ આપવામાં આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો ફ્લેટ ની ઉપર આવેલ અગાસીમાં કોઈ પણ જાતનો હક/હિસ્સો રહેશે નહીં. ફ્લેટ ધારકોએ કોમન પાર્કિંગમાં જ પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે તથા ફ્લેટમાં આપવામાં આવેલ કોમન પ્લોટમાં કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો કોઈ પણ જાતનો હક/હિસ્સો રહેશે નહીં .બીજા માળ પર આવેલ ફ્લેટ ધારકોને તેમની આગળ આવેલ દુકાનની ઉપરની અગાસી કાયમી ધોરણે વપરાશી હકકે વેચાણ આપેલ છે. તેમાં બીજા કોઈ પણ ફ્લેટ ધારકો કે કોમર્શિયલ શોપ ધારકોનો કોઈ હક રહેશે નહીં. તથા કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં. બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષ ધારકોએ ઘર આગણે આપવામાં આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. બંગલોઝ/ડુપ્લેક્ષમાં કોમન પ્લોટ તથા ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા આપવામાં આવેલ છે તેમાં ફ્લેટ કે દુકાન ધારકોનો કોઈ હક્ક/હિસ્સો રહેશે નહીં.

૪૪. સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોપેલ છે, તે તમોએ જોઈ તપાસીને લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છે.

૪૫. સદર જમીન બિનખેતીમાં ફેરવી આપવા કરેલ હુકમની નકલ.

૪૬. અમોએ વેચાણ રાખેલ જમીન ના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

૪૭. પાર્ટનરસીપ ડીડની નકલ.

૪૮. ઉત્તરોત્તર ના માલિક હક્ક પત્ર, રેવન્યુ રેકૉર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની(પ્રમોગેસન નોંધ)ની નકલ.

૪૯. માણસા નગરપાલિકામાંથી મેળવેલ બાધકામ અંગે વિકાસ પરવાનગીની નકલ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાનની નકલ.

૫૦. વકીલશ્રીના ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ ઝેરોક્ષ.

૫૧. “રેરા” નું નોંધણી નું પ્રમાણપત્ર ઝેરોક્ષ.

પરિશિષ્ટ-૧

મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર ના મોજે માણસા તાલુકો માણસા ના રી-સર્વે નંબર ૧૭૪૭/૨ (જુના સર્વે નં. ૧૭૪૭/૧, ૧૭૪૭/૨ તથા ૧૭૪૬પૈકી) હેક્ટર-આરે- ૦-૯૧-૭૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન માં અમો શ્રી ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “શ્યામ વિહાર”નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

પૂર્વે : સર્વે નં.૧૭૫૦નીજમીન

પશ્ચિમે : ગાંધીનગર-માણસારોડ

ઉત્તરે : સર્વે નં.૧૭૪૮ નીજમીન

દક્ષિણે : સર્વે નં.૧૭૪૨ નીજમીન

પરિશિષ્ટ - ૨વેચાણ આપવાની મિલકતનું વર્ણન

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ શ્રી ડેવલોપર્સદ્વારા બાંધવામાં આવેલ “શ્યામ વિહાર” નામની યોજનાના બ્લોક-એ ના ફ્લોર પર આવેલ શોપ/ફ્લેટ નંબર-, જેના કાર્પેટ એરિયાનું માપ ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરિયા ચોરસમીટર) તથા બાલ્કની અને વોશ એરિયા ચોરસ મીટર તેમજ સદરહુ યોજનાની રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ સહિતની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મિલકતના વરાડે પડતી વણવહેચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની ચોરસમીટર ની જમીન સહિતની.

સદર મિલકત ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :
 પશ્ચિમે :
 ઉત્તરે :
 દક્ષિણે :

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારને સોંપી આપેલ છે.

આજરોજ તારીખ માહે, સને ૨૦૨૧ નાં દિને શહેર માણસા મધ્યે કરેલ છે.

લખી આપનાર /પ્રમોટર:-

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં વતી અને તરફથી
 તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

.....

(૧) શ્રી હિતેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ

.....

(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ

.....

(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ

સાક્ષી :-

૧)

૨)

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું : બ્લોક-એ ના ફ્લોર, શોપ/ફ્લેટ નંબર :
....., “શ્યામ વિહાર”, માણસા, ગાંધીનગર.

વેચાણ આપનારની સહી -

વેચાણ લેનારની સહી -

મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું : બ્લોક-એ ના ફ્લોર, શોપ/ફ્લેટ નંબર :
....., “શ્યામ વિહાર”, માણસા, ગાંધીનગર.

વેચાણ આપનારની સહી -

વેચાણ લેનારની સહી -

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ લેનાર :

.....

વેચાણ આપનાર :

શ્રી ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીનાં વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો :-

.....

(૧) શ્રી હિતેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ

.....

(૨) શ્રી હિતેશકુમાર રમણલાલપટેલ

.....

(૩) શ્રી શશીકાન્ત વિજયકુમારપટેલ