

વેચાણ દસ્તાવેજ

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલા ગામની સીમના સર્વે નં. : ૭૦૦/૨ ની આકાર રૂ. ૨.૧૯ પૈસાવાળી ૩૮૧૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૭/૨ ની ૨૨૯૦ સમયોરસમીટર તથા સર્વે નં. : ૭૦૧ ની આકાર રૂ. ૩-૫૬ પૈસાવાળી ૪૮૫૬ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૬ ની ૨૯૧૪ સમયોરસમીટર એમ મળી કુલ ૫૨૦૪ સમયોરસમીટર મલ્ટીપર્પોઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુના યુનિટોની “એનસ્ટીન ઈવોક” નામની યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ યુનિટો પૈકી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

આ વેચાણનો દસ્તાવેજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજ તારીખ:-માહે
: સને ૨૦૨૧ ના દિને.

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર :- મેસર્સ સાગા ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની

ઓફીસ : સ્થળે આવેલ છે.

ભાગીદારી પેઢીનો PANo.: AEHFS 5236 H

જેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

શ્રી

ઉ.વ.આ.: પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” અને –અગર “એકતરફવાળા” અને –અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે વેચાણ આપનાર

તથા

બીજીતરફવાળા

વેચાણ લેનાર :-

.....

ઉ.વ.આ.:, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો :,

સરનામું :

.....

PANo.:

AADHAAR No. :

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” અને –અગર “બીજીતરફવાળા” અને–અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં સદર બીજીતરફવાળા તથા તેમના પ્રત્યેકનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, ટ્રાન્સફરી, સકસેસર વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે વેચાણ લેનાર વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

જત

- (૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલા ગામની સીમના સર્વે નં. : ૭૦૦/૨ ની આકાર રૂ. ૨.૧૯ પૈસાવાળી ૩૮૧૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૭/૨ ની ૨૨૯૦ સમયોરસમીટર તથા સર્વે નં. : ૭૦૧ ની આકાર રૂ. ૩-૫૬ પૈસાવાળી ૪૮૫૬ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૬ ની ૨૯૧૪ સમયોરસમીટર એમ મળી કુલ ૫૨૦૪ સમયોરસમીટર મલ્ટીપર્પોઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) અમો એકતરફવાળાની માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.
- (૨) મજકુર સર્વે નંબર : ૭૦૦/૨ ની ૩૮૧૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૭/૨ ની ૨૨૯૦ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે જીલ્લા કલેક્ટરની કચેરી, અમદાવાદમાં અરજી કરેલ હતી. ત્યારબાદ જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી (અમદાવાદ)નાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નંબર ૨૧૦૦/૦૭/૧૭/૦૫૮/૨૦૧૯ થી તા. ૧૩-૧૧-૨૦૧૯ ના રોજ ૨૨૯૦ સમયોરસમીટર જમીનને બિનખેતીમાં તબદીલ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકૉર્ડ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. : ૧૮૦૦૮ થી તા.૧૩/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ તા.૦૨-૦૧-૨૦૨૦ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત થયેલ છે.
- (૩) મજકુર સર્વે નંબર : ૭૦૧ ની ૪૮૫૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૬ ની ૨૯૧૪ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે જીલ્લા કલેક્ટરની કચેરી, અમદાવાદમાં અરજી કરેલ હતી. ત્યારબાદ જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી (અમદાવાદ)નાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નંબર

૨૪૮૮/૦૭/૧૭/૦૫૮/૨૦૧૯ થી તા. ૧૮-૧૨-૨૦૧૯ ના રોજ ૨૯૧૪ સમયોરસમીટર જમીનને બિનખેતીમાં તબદીલ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકૉર્ડ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. : ૧૮૦૫૪ થી તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ તા.૩૧--૦૧-૨૦૨૦ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત થયેલ છે.

(૪) મજકુર સર્વે નંબર : ૭૦૦/૨ ની ૨૨૯૦ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન મેસર્સ સાગા ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ યમુનાજી ઈન્ફ્રા. એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ હતી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮(સોલા) ના મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૨૪૯ થી તારીખ ૦૩/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ હતો. જેની નોંધ રેવન્યુ રેકૉર્ડ ગામ નમુના નંબર ૬ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૮૭૮૧ થી તારીખ ૦૫-૦૨-૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

(૫) મજકુર સર્વે નં. ૭૦૧ ની ૪૮૫૬ સમયોરસમીટર જમીન મેસર્સ સાગા ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ યમુનાજી ઈન્ફ્રા. એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ હતી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮(સોલા) ના મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૨૪૪ થી તારીખ ૦૩/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ હતો. જેની નોંધ રેવન્યુ રેકૉર્ડ ગામ નમુના નંબર ૬ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૮૭૮૦ થી તારીખ ૦૫-૦૨-૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

(૬) એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર મલ્ટીપર્પોઝ હેતુના યુનિટોનું બાંધકામ કરવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં પ્લાન પાસ કરવા અરજી કરેલ હતી અને તે અરજી અનુસંધાને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૧૦/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ ના કેશ નંબર

BHNTI/NWZ/280121/CGDCRV/A4533/R0/M1 નાં રજાચિટ્ટી નં. :
 04649/280121/A4533/R0/M1 થી બ્લોક નં. A+B તથા તારીખ :
 ૧૦/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ ના કેશ નંબર
 BHNTS/NWZ/280121/CGDCRV/A4534/R0/M1 નાં રજાચિટ્ટી નં. :
 04650/280121/A4534/R0/M1 થી બ્લોક નં. C ના બાંધકામના પ્લાન મંજૂર
 કરવામાં આવેલ છે. મજકુર જમીન ઉપર મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ
 બાંધકામ કરી “એનસ્ટીન ઈવોક” નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે.
 (જેને હવે પછી આ કરારમાં “સદરહું સ્કીમ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૭) વેચાણ આપનારે સદરહું સ્કીમની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ
 ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી
 ઓથોરીટી (ગુજરાત) સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર
 થી તારીખ ના રોજ કરાવેલ છે.

(૮) વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારની મજકુર સ્કીમની સ્થળ ઉપર રૂબરૂ મુલાકાત
 લીધેલ છે અને વેચાણ આપનારના પ્રતિનિધી સાથે મજકુર જમીન તથા આ
 વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરવામાં આવેલ મજકુર મિલકત પરત્વેના રાઈટ
 ટાઈટલ્સ કલીયર અંગે દસ્તાવેજ પુરાવા મેળવી વેચાણ લેનારના તથા મજકુર
 સ્કીમના બાંધકામના એન.એ. ઓર્ડર, પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી/રજા ચિટ્ટી,
 તેમજ યુનિટોના ક્ષેત્રફળ વિગેરેની જાણકારી વેચાણ આપનારના પ્રતિનિધી
 દ્વારા વેચાણ લેનારને બતાવવા અને સમજાવવામાં આવેલ અને વેચાણ લેનારે
 તમામ બાબતની જાણ/તપાસ વેચાણ લેનારના કાયદાના જાણકાર વ્યક્તિઓ
 મારફતે કરાવી સંતોષ પામેલ છે. ઉપરાંત મજકુર સ્કીમના કોમન ફેસિલીટીઝ
 સંબંધી વીજળી, પાણી, ગટર, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરેની કોમન સુવિધાઓ
 બાબતે તથા મજકુર સમગ્ર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર માલ મટીરીયલ્સ
 જેવા કે સીમેન્ટ, ઈટો, લોખંડ, ગ્રીટ, કપચી, હાર્ડવેર, રેતી વિગેરે અંગેની
 સંપૂર્ણ માહિતી તથા યુનિટના માપ તથા તેના હિસ્સાના વણવહેંચાયેલ
 હિસ્સાની જમીન અંગેની સંપૂર્ણ માહિતી પણ વેચાણ આપનારના પ્રતિનિધી

દ્વારા વેચાણ લેનાર (મેમ્બર) ને આપવામાં તથા સમજાવવામાં આવેલ છે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે સદરહુ વેચાણ આપનાર દ્વારા બાંધવામાં આવેલ મજકુર સ્કીમના તમામ નિતી- નિયમો પાળવાની રાજીખુશી અને સ્વેચ્છાથી સ્વીકારીને મજકુર સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબરના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં. જેનું કાપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સમયોરસમીટરના કાપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા સમયોરસમીટર કાપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત તથા સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેંચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ મિલકત” અગર “મજકુર મિલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે મિલકત કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂ...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. જે સદરહુ મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટીની રકમનો સમાવેશ થયેલ નથી. વેચાણ કિંમત ઉપર કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના વખતો વખતના જી. એસ. ટીના જે વેરા નક્કી થાય તે મુજબની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની છે અને રહેશે. જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. જે અંગેનો બાનાખતનો કરાર તા. ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

“હવે વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો નીચે મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે છે”

(૧) સદરહુ મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત

રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં વેચાણ કરેલ છે. જે પુરેપુરી રકમ વેચાણ લેનારે નીચેની વિગત મુજબ ચુકવી આપી છે.

અવેજની રકમ ચુકવ્યાની વિગત

શ્રકમ	વિગત
રૂા...../-	રૂપીયા પુરા બેન્ક, શાખાના ચેક નં. થી તા. : ના રોજ ચુકવી આપ્યા તે.
કુલ રૂા./-	અંકે કુલ રૂપીયા પુરા

(૨) મજકુર મિલકતનો ઉપરોક્ત જણાવેલ વેચાણનો કુલ અવેજ વેચાણ આપનારને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ મળેલ છે. જેની પહોંચ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર પાસેથી સ્વીકારેલ છે અને મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ આપવાની જવાબદારીમાંથી વેચાણ લેનારને મુક્ત કરે છે. વધુમાં વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ઉપરોક્ત દર્શાવેલ રકમ સિવાય અન્ય કોઈપણ વધારાની રકમ ચુકવેલ નથી જે વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે.

(૩) વેચાણ આપનારે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત તબદિલી યાને એસાઈન કરવાનો અને વેચાણ આપવાનો પુરેપુરો હક્ક, અધિકાર છે.

(૪) વેચાણ આપનારે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત તથા તેનાં દરેક પ્રકારનાં હક્ક, હિત, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ છે તે રીતે હવેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત વેચાણ લેનારને કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામ ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી, સુખેથી ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરો આપે કે તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરે તથા સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતના કર, વેરા, સેસ, ચાજીસ વિગેરે ભરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે.

(૫) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તથા સદરહું મિલકત ઉપર કોઈપણ બોજો નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા અનુક્રમે ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનારે બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાજ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો વેચાણ આપનાર ઉપર સદરહું મિલકતનાં વેચાણ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને કરેલ મજકુર મિલકતના વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત નીચે જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપી ખરીદ કરેલ છે તથા તે બાંહેધરીનાં આધારે વેચાણ આપનારે સદરહું મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં નીચેની શરતોને આધિન કરી આપેલ છે જે વેચાણ લેનાર તથા વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, સક્સેસર, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તથા સદરહું મિલકત આ નિતી નિયમોને આધિન રહી વાપરવા હક્કદાર છે :

એ: સદરહું સ્કીમનાં કોઈપણ સભ્યોને સદરહું મિલકતનાં નંબરમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવા દેવામાં આવશે નહીં તેમજ કરી શકશે પણ નહીં.

બી: સદરહું સ્કીમમાં જણાવ્યા મુજબનાં સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણે કામ કરવામાં આવેલ છે તેમજ સદરહું મિલકત કે સદરહું સ્કીમનાં સ્પેશીફિકેશનમાં કે બાંધકામમાં વેચાણ લેનાર કોઈપણ વખત કોઈપણ ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

સી: વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે કે સદરહું મિલકતનાં સ્પેશીફિકેશન, સદરહું મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, બાંધકામની ગુણવત્તા, પ્લાન, લોકેશન, ટાઈટલ કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો વેચાણ લેનારે તેમનાં અનુભવી અને જાણકાર કાયદેસરનાં સલાહકારો પાસે વખતો વખત બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકતની ખરીદ કિંમત ચુકવી ખરીદી અંગેનો આ દસ્તાવેજ કરવા બાબતે વેચાણ આપનારને જાણ કરેલ છે.

ડી: બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા દ્વારા એલોટેડ કરેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માજીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં.

ઈ: વેચાણ આપનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ કોમન સુવિધા, સગવડો તથા સંબંધિત વેચાણ લેનારે સદરહું સ્કીમનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળી ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવાનો રહેશે તથા તે બાબતે કોઈપણ તકરાર કે ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

એફ: વેચાણ લેનારે સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાવાળી જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કે અન્ય રીતે અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવું કૃત્ય કરશે નહીં તેમજ તેવી મિલકતમાં ગેરકાયદેસર કબજો કે દબાણ કરશે નહીં. વધુમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોની આગળ આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં જે તે દુકાનના માલિક કોઈપણ પ્રકારનો સ્ટોલ/ઠેલા/ટેબલ-ખુરશી, શેડ/છાપડુ લગાવી શકશે નહીં.

જી: બીજીતરફવાળાએ પોતાની મિલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહીં અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાશ કરશે. સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યોની તારીખથી બીજીતરફવાળા તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજૂરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં બીજીતરફવાળાને મિલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય તેવી સ્થિતિમાં તે મિલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં અને જો કોઈને નુકશાન પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની એકલાની જ રહેશે બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે તોડાવશે નહીં કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં ઉપરાંતમાં બિલ્ડીંગની માજીનની જમીનમાં તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમાં કોઈપણપ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજીતરફવાળા કરશે નહીં તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં તે ઉપરાંત મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં પણ કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી અને એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

એચ: વેચાણ લેનારે સદરહુ મિલકતની દિવાલોમાં એવું કૃત્ય કે કાર્ય કરશે નહીં જેને કારણે દિવાલનું બાંધકામ નબળું પડે અથવા દિવાલોને કે કોમન દિવાલને નુકશાન થાય તથા ભોંયતળીયા કે ખુલ્લી જગ્યા કે માજીનની જગ્યામાં કોઈપણ

પ્રકારનું ખોદકામ કે બાંધકામ કરશે નહીં જેનાથી હયાત ગટર લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, પાણીની લાઈન કે તે સ્કીમ અંગેની કોઈપણ હયાત લાઈનો તથા વ્યવસ્થામાં કોઈ નુકશાન થાય અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરશે તો તે ગેરકાનુની ગણાશે તથા તે બાબતેની તથા તે બાબતેનાં નુકશાનની સંપૂર્ણ કાયદાકીય તથા આર્થિક જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

આઈ : રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી એકતરફવાળાએ બીજતરફવાળાને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ-૧) જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનું કારણ એકતરફવાળાના કસુરને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(આઈ-૨) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહું યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય.

(આઈ-૩) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડક્ટસમાં જો સ્વભાવીક રીતે મંજૂર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય, તેવી સ્વાભાવિક

રીતેની અને મંજૂરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ-૪) જ્યારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય, તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી યુનિટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય, તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/સર્વિસ સોસાયટીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય અને તેમાં કોઈ ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ-૫) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(આઈ-૬) જો સર્વિસ સોસાયટીએ અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું અને સુચનાઓનું પાલન કયું ના હોય તો.

(આઈ-૭) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ-૮) ડ્રેનેજ લાઈન વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ-૯) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શક્તિશાળી વોર્શીંગ મશીન જેવા સાધનોની ઘુજારીથી ફ્લોરના જોઈન્ટ્સ

ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા ની રહેશે નહીં.

(આઈ-૧૦) બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળા ની થશે નહીં. જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની પુર્વ લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલું હશે, તો તેની ખામી/નુકશાની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહીં અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

જે: સદરહું મિલકતના બારી-બારણા લાકડા, લોખંડ, કાચ તથા એલ્યુમીનીયમથી બનાવેલા છે. લાકડું ચોમાસાના ભેજને કારણે ફુલે છે. તે બાબત કુદરતી અને સામાન્ય છે. તે વખતે બારણાં વાખતાં તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે. તે ચોમાસામાં બગડે તે સંભવ છે. આમ તેવી તકલીફ બાબતે તમો વેચાણ લેનારે ભવિષ્યમાં કોઈ ફરીયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી. વેચાણ આપનાર તે માટે જવાબદાર બનશે નહિં. તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સંમતી છે.

કે: બીજીતરફવાળા તેમજ તેમની મિલકતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય તેમજ બીજીતરફવાળાએ તેમની મિલકતનો ઉપયોગ અસામાજિક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી. બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભયજનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

એલ : વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકતનો રહેણાંક સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ મિલકત વાપરવાની છે તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક કે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં તેજ રીતે ખરીદનાર પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત પેસેન્જર વીહીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે જો બીજીતરફવાળા મીલકતનો વપરાશ રહેઠાણના હેતુ સિવાય અન્ય કોમર્શીયલ હેતુ માટે કરશે તો એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી બીજીતરફવાળાને અટકાવી શકશે.

એમ: બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમાં કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતી કંપ, વીજળી પડવી વિગેરેના કારણે થતાં જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે જો મિલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકસાન થાય ત્યારે તેઓએ તેવા વીમાં માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી. વિશેષમાં મજકુર મીલકતનો આ દસ્તાવેજ થયા બાદ અથવા કબજો મેળવી લીધા બાદ કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે આગ, અતિવૃષ્ટિ, સાયકલોન કે ધરતીકંપ અન્યથા તેવા કોઈપણ પ્રકારે કે કારણોસર સદરહુ મિલકત કે સ્કીમને નુકશાન થવા પામશે અને અગર કોઈપણ પ્રકારની જાનહાની થશે કે થવા પામશે તો તેની કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહીં અને થયેલ નુકશાન વેચાણ લેનારે ભોગવવાનું રહેશે અને આ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ પ્રકારનો વાદ કે વિવાદ દાવો કરશે નહીં તેની આથી વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને બાંહેધરી આપે છે.

એન: વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત અંગેનો કબજો મેળવ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લી./યુ.જી.વી.સી.એલ, રેવન્યુ રેકૉર્ડ કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થામાં વેચાણ લેનારના ખર્ચે અને જોખમે તેઓનું નામ દાખલ કરવાનું રહેશે. તથા સદરહું મિલકતને લગતા કરવેરા, સેસ, તમામ ટેક્સ/ચાજોસ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે. તથા તેમાં થતા વખતો વખતના ફેરફાર પ્રમાણે ભરવા બાંહેધરી આપે છે. અને તેમા અમો એકતરફવાળાની સહી, સંમતીઓ, અરજીઓ, સાક્ષી, કબુલાત, જવાબ વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું

ઓ: વેચાણ લેનાર કે અન્ય યુનીટ ધારકો કોઈપણ સમયે ભવિષ્યમાં સ્કીમનું નામ “એનસ્ટીન ઈવોક” બદલી શકશે નહીં.

પી : સદરહું મિલકતના બી.યુ. પરમીશન મળ્યા તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી, અર્થ સરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્સ, મ્યુનિસિપલ ટેક્સ, ગ્રામપંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્સ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો તથા સ્કીમનો વહીવટ ખર્ચે વિગેરે એકતરફવાળાએ ભર્યો છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે હવે પછીના બી.યુ. પરમીશન મળ્યા તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્સ, વેરાઓ તથા સ્કીમનો વહીવટખર્ચે વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

ક્યુ: સદરહું યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા તમામ પ્રકારની કોમન સગવડોનાં નિભાવ, વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે નામની સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનાર તથા સદર યોજનાનાં અન્ય તમામ સભ્યોએ સદરહું સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજિયાત સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તે આ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીનાં કાયદા, પેટાકાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતનાં ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો ક્યાં હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તથા સર્વિસ સોસાયટીનાં તમામ કાયદા અને નિયમો

તથા ઠરાવોનું તમો વેચાણ લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું સ્કીમમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ, ફેસેલીટીઝ વિગેરે તમામ મિલકતો, ચીજવસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી તથા દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત નક્કી થાય તે મુજબ સર્વિસ સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે જમા કરાવશે તેની બાંહેધરી વેચાણ લેનાર આપે છે. વધુમાં સદરહું સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા મજકુર જમીન પૈકી યુનીટ દીઠ વણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહું રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સારૂ કોઈપણ કાયદા હેઠળ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહું સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય કરવેરા સદરહું સર્વિસ સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે. વધુમાં સદરહું મિલકતમાં આપવામાં આવેલ તમામ સેનેટરી વેર તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક ઇન્કવીપમેન્ટના વોરંટી કાઉ વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવેલ છે. જેથી આજરોજ બાદ તેની કોઈપણ જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મુજર છે.

આર. મજકુર સ્કીમમાં બી. યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા, ધાબાનો હક્ક હિસ્સો વેચાણ આપનારનો રહેશે નહિ તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીયેશનનો રહેશે.

એસ. એકતરફવાળાએ મજકુર સ્કીમમાં આવેલ લીફ્ટના લાયસન્સ સ્થાનિક સત્તા મંડળના નીતિ નિયમો મુજબ મેળવેલ છે. તથા ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમના તમામ ઇન્કવીપમેન્ટ સદરહું સ્કીમમાં જરૂરીયાત મુજબ લગાડવામાં આવેલ છે અને તે અંગેની લાયસન્સ/એન.ઓ.સી. પણ મેળવી લીધેલ છે. જે તમામ લાયસન્સ એકતરફવાળાએ સદરહું સ્કીમમાં રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપી દીધેલ છે. સદરહું સ્કીમમાં આવેલ લીફ્ટ, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ સમયસર મરામત/સર્વિસ કરાવવાની તથા તેને લગતા

લાયસન્સો સમયસર રીન્યુ કરવાની જવાબદારી સદરહુ સ્કીમમાં રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટી તથા બીજીતરફવાળા અને અન્ય સભ્યોની છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

(૭) એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓએ નીચે પરિશિષ્ટ માં વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલકતના સંબંધમાં કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવાય નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો કર્યા નથી સદરહુ મિલકત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજૂરીઓ એકતરફવાળાએ મેળવેલી છે.

(૮) સદરહુ મિલકત વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમાં તમો બીજીતરવાળાની સંમતી છે.

(૯) બીજીતરફવાળાએ મિલકતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના છે સદરહુ જમીનના પ્લોટના વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્સ તથા એજ્યુકેશનસેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બિલ્ડીંગના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલકત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માજીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સાફ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ, ગટર લાઈન, સફાઈની સુવિધા, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઈટની સુવિધા, બળતણ ખર્ચ બિલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનેન્સ, જુદી-જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનેન્સ, કોમન લાઈટ કનેક્શનનું મેઈન્ટેનેન્સ, જનરેટરના ડીઝલનો ખર્ચ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેનેન્સ, બોરનું મેઈન્ટેનેન્સ, ઇલેક્ટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનેન્સ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સાફ ઇલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ-સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતાં

સહીયારી ચુકવવાની થાય તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી, બાહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૦) ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીએ બનાવેલા નિતીનિયમો અનુસાર કરવાનો તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસરપુર્વક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કુટુંબીજનો/કર્મચારી લીફ્ટનો દુર ઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક ફ્લેટ હોલરે ધ્યાન આપવાનું છે અને તમાં સહકાર આપવાનો છે તેવી રીતે બાળકોપણ લીફ્ટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે લીફ્ટની કવોલીટી સારી છે પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને એકતરફવાળાએ જાતે મેન્યુફેક્ચર કરેલું નથી તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતિથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરિક નુકશાન કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં તથા તમો તથા તમારા વાલી, વારસો, તેવી નુકશાની/વળતર તેમની પાસે માંગશો નહીં/માંગી શકશો નહીં તેની તમોએ ખાત્રી અને સંમતી આપેલી છે લીફ્ટને જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં તમોએ સ્વીકારેલી છે અને તેનો કોઈ વાંધો તમે લઈ શકશો નહીં તથા ઘરવખરી કે અન્ય ભારે વસ્તુ કે સામાન ફ્લેટમાં લાવવા કે નીચે ઉતારવા માટે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમ છતાં કોઈ ફ્લેટ હોલર તેમ કરતા જણાશે તો તેમણે સર્વિસ સોસાયટીને આવુ કરવા બદલ વખતો વખત નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ દંડ પેટે આપવાના રહેશે જો લીફ્ટને કોઈ નુકશાન થાય અને તેનો ખર્ચ વધારે આવશે તો તે પુરેપુરો ખર્ચ આપવો પડશે ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ અને જાળવણી કરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની વખતોવખતના ખરીદનારાઓની છે તથા મેનેજમેન્ટ બોડીની જોઈન્ટની અને સેવરલી છે અને રહેશે.

(૧૧) દરેક યુનિટ હોલરે પોતાની મીલકતના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કંપાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપુર્વક અને નીતિનિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે સદરહુ બીલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા

યુનીટોના જે તે રહીશને સ્કીમમાં રાખેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમા કોઈ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હક્કદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહીં.

(૧૨) સદરહુ સ્કીમમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર પાર્કિંગની જગ્યા અમો એકતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે. સદરહુ સ્કીમમાં ફ્લેટ હોલરોને પાર્કિંગની ફાળવણી એકતરફવાળા ફાળવે તે પ્રમાણે રહેશે. બીજીતરફવાળાએ તથા તેમના કુટુંબીજનોએ તેમના મીલકત અંગે ફાળવવામાં આવેલા ડીસીઝનેટેડ પાર્કિંગની જગ્યામાં તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી દુકાનના માલીકો અને તેમના ગ્રાહકો તેમના વાહનો સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી રહેણાંક પાર્કિંગની જગ્યામાં પાર્ક કરી શકશે નહીં.

(૧૩) આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મીલકત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તે ઈચ્છે જેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મીલકતમાં બીજીતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને કોઈ હક્ક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ ત્રીજીતરફવાળા સર્વિસ સોસાયટીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હક્કદાર બનશે. આવા વેચાયા વગરના યુનીટોના મેઈન્ટેનન્સની રકમ જે તે સમયે ફ્લેટ વેચાય ત્યારે સર્વિસ સોસાયટીને આપવામાં આવશે. જ્યાં સુધી ફ્લેટનું વેચાણ નહીં થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા પાસે આવી કોઈ રકમ માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર રહેશે નહીં.

(૧૪) સદરહુ મીલકત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મીલકત ધરાવનારે એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે તથા જો પુર્વ મંજૂરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મીલકતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મીલકત ભાડે આપો તો

પણ સારા ભાડુવાત ને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના તથા સોસાયટીના નિયમોનું અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનું છે સ્કીમના કમ્પ્યારી સાથે/મેનેજમેન્ટ બોડીના કમ્પ્યારી સાથે ઝગડવાનું નથી.

(૧૫) બીજીતરફવાળા કે તેમના વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓ જ્યારે સદરહુ મીલકત વેચાણ આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે કોઈ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વિગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમાં તેમની સહી-સંમતીઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૧૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંઈપણ લખ્યું હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાને પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મીલકતની ચાર દિવાલો અને છત તથા તળીયાની વચ્ચેની જગ્યા સીવાય કે ઉપરાંતમાં બીજીતરફવાળાને સદરહુ બિલ્ડીંગમાંની અન્ય કોઈજ યુનીટો, પાર્કીંગ પ્લેસ, આ દસ્તાવેજ ના પેરા નંબર (૨૫) માં જણાવેલ ટેરેસ સિવાયના ટેરેસ, ભોયરૂ કે બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈજ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે હિત આપવામાં આવેલ નથી તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહીં. તેની સંપૂર્ણ માલિકી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા સ્કીમમાંની તમામ મીલકતોનું વેચાણ થઈ જાય તથા એકતરફવાળાને તમામ યુનીટોની તમામ વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય ત્યાં સુધી તે તમામ મિલકતોનો સંપૂર્ણ કન્ટ્રોલ તથા તમામ હક્ક માત્ર એકતરફવાળાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતોમાં કોઈજ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહીં.

(૧૭) બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળાએ કે ડેવલપરે કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજીતરફવાળાને પુરતી બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટીંગ ક્યેથી એકતરફવાળાની તથા ડેવલપરની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીનો અંત આવશે. જો રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટની બજવણી બીજીતરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે સંજોગોમાં અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી મોકલાવેલ પત્ર પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭(સાત) દિવસ પછી બીજીતરફવાળાને બજી ગયેલી (ડીમ્ડ સર્વીસ) ગણાશે.

(૧૮) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્સ, જી.એસ.ટી. કે ફી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદ અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી, ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડ, અદાણી ગેસમાં અથવા સરકારી કે અર્થ સરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૧૯) ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારતને કારણે બાંધકામનું આયુષ્ય પુરૂ થવાને કારણે અને/અથવા સ્વૈચ્છાથી જો સદરહુ બીલ્ડીંગ નાશ પામે તો તમો આ જમીન ઉપર નવા બંધાનાર બીલ્ડીંગમાં આટલા ક્ષેત્રફળનું યુનીટ તેજ માળે બાંધવાનો હક્ક ધરાવશો અને તે તમો તમારા ખર્ચે સહમાલીકો સાથે બંધાવી શકો છો.

(૨૦) તમે બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મીલકતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે તેના તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈજ ફરીયાદ નથી તમોએ હવે પછી સદરહુ મીલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે તેનું વેચાણ તે જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં અમોએ તમને કરેલું છે અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાંની તમામ શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૧) અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મીલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

(૨૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડ્યુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલફી, લખામણી ખર્ચે ટાઈપીંગ ખર્ચે તથા પરચુરણ ખર્ચે, જી.એસ.ટી. વિગેરે તમામ ખર્ચે તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી

વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજીતરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે એકતરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

(૨૩) આ દસ્તાવેજના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ-વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ-વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૨૪) આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના 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 અને આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૫) મજકુર સ્કીમના બ્લોક એ+બી ના હોલો પ્લીનથ (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર) ઉપર તથા દુકાન નંબર ૧, ૨ અને ૩ ની ઉપર આવેલ આશરે ૩૪.૭૯ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. દુકાન નંબર ૧૦૧, ૧૦૨ અને ૧૦૩ ની ઉપર આવેલ આશરે ૪૫.૬૦ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૨૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. દુકાન નંબર ૧૦૪, ૧૦૫, ૧૦૬ અને ૧૦૭ ની ઉપર આવેલ આશરે ૭૦.૧૬ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૨૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. ફ્લેટ (પેન્ટ હાઉસ) નંબર એ/૧૨૦૧ ની ઉપર આવેલ આશરે ૧૧૪.૭૪ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યા તથા ફ્લેટ નંબર એ/૧૨૦૧ ના ૧૩ મા માળમાં આવેલ બે બેડરૂમની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૧૨૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. ફ્લેટ (પેન્ટ હાઉસ) નંબર એ/૧૨૦૨ ની ઉપર આવેલ આશરે

૧૧૪.૭૪ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યા તથા ફ્લેટ નંબર એ/૧૨૦૨ ના ૧૩ મા માળમાં આવેલ બે બેડરૂમની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૧૨૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. ફ્લેટ (પેન્ટ હાઉસ) નંબર એ/૧૨૦૩ ની ઉપર આવેલ આશરે ૧૧૦.૮૨ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યા તથા ફ્લેટ નંબર એ/૧૨૦૩ ના ૧૩ મા માળમાં આવેલ બે બેડરૂમની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૧૨૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે.

બ્લોક એ+બી ના હોલો પ્લીનથ (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર) ઉપર તથા દુકાન નંબર ૧૪, ૧૫ અને ૧૬ ની ઉપર આવેલ આશરે ૩૪.૭૯ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. દુકાન નંબર ૧૧૨, ૧૧૩ અને ૧૧૪ ની ઉપર આવેલ આશરે ૪૫.૬૦ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૨૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. દુકાન નંબર ૧૦૮, ૧૦૯, ૧૧૦ અને ૧૧૧ ની ઉપર આવેલ આશરે ૭૦.૧૬ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૨૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. ફ્લેટ (પેન્ટ હાઉસ) નંબર બી/૧૨૦૨ ની ઉપર આવેલ આશરે ૧૧૪.૭૪ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યા તથા ફ્લેટ નંબર બી/૧૨૦૨ ના ૧૩ મા માળમાં આવેલ બે બેડરૂમની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૧૨૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. ફ્લેટ (પેન્ટ હાઉસ) નંબર બી/૧૨૦૩ ની ઉપર આવેલ આશરે ૧૧૦.૮૨ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યા તથા ફ્લેટ નંબર બી/૧૨૦૩ ના ૧૩ મા માળમાં આવેલ બે બેડરૂમની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૧૨૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. બ્લોક સી ના હોલો પ્લીનથ (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર) ના ઉપર આવેલ અડધા ભાગની ઉત્તર દિશા તરફની આશરે ૮.૩૦ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર સી/૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. બ્લોક સી ના હોલો પ્લીનથ (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર) ના ઉપર આવેલ અડધા ભાગની ઉત્તર દિશા તરફની આશરે ૮.૩૦ સમયોરસમીટર

ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર સી/૧૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ ઉપરોક્ત જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર દ્વારા તે ખુલ્લી જગ્યાની યોગ્ય જાળવણી થાય તેમજ કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય, જેથી કરીને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યોના સ્વાસ્થ્યને ખરાબ અસર ના થાય તે રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. સદરહુ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કોઈ પણ પ્રકારના વધારાના બાંધકામ ક્યો વગર કરવાનો રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ ઉપર જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર વપરાશ પુરતો જ કરી શકશે અને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યો તે જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ. જે અંગેની જાણ અમો વેચાણ લેનારને ફ્લેટ ખરીદ કરતી વખતે એકતરફવાળાએ કરેલ છે. વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારની અંગત છે અને રહેશે અને તે ખુલ્લી જગ્યા સ્વચ્છ રાખવા માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં વપરાશના હક્ક માટે જે તે ફ્લેટને આપવામાં આવેલા ટેરેસ હક્ક સિવાયના વધારાના ટેરેસનો ઉપયોગ-ઉપભોગ સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૬) વેચાણ લેનારને યુનિટનો કબજો સોંપ્યા પછી પણ જો સ્થાનિક સંસ્થાના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહાર, કારણોસર સદરહું મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર ક્યો હોય અથવા તેવા કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ અગર ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે વેચાણ લેનારએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી.)ની પૂર્વ મંજૂરી મેળવી કરવાનો છે. તે અંગે વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી થશે નહીં મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ

મેમ્બર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી.) માં મંજૂર થયા સિવાયનું વધારાનું બાંધકામ કરી શકશે નહીં.

(૨૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા વેચાણનાં વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ જેવું કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પ્યુટર કે ટાઈપીંગ વગેરે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

(૨૮) વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહું સમગ્ર જમીન તથા સદરહું મિલકતના ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેનાં ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે સદરહું મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરી તથા આ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારે પોતાની તરફેણમાં કરાવેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહું સમગ્ર જમીન તથા સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકતનાં ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકતનો આ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનાર પાસેથી કરાવેલ છે.

—: પરિશિષ્ટ :—

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલા ગામની સીમના સર્વે નં. : ૭૦૦/૨ ની આકાર રૂ. ૨.૧૯ પૈસાવાળી ૩૮૧૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૭/૨ ની ૨૨૯૦ સમયોરસમીટર તથા સર્વે નં. : ૭૦૧ ની આકાર રૂ. ૩-૫૬ પૈસાવાળી ૪૮૫૬ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૬ ની ૨૯૧૪ સમયોરસમીટર એમ મળી કુલ ૫૨૦૪ સમયોરસમીટર મલ્ટીપર્પોઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુના યુનિટોની “એનસ્ટીન ઈવોક” નામની સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં. જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સ. ચો. મીટર તથા સમયોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા સમયોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા

એમ મળી કુલ સમયોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની સમયોરસમીટર જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેંચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

આ વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને તેમજ એકતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ વિગેરે તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ

તારીખ: / / ૨૦૨૧

અત્રે-----મતુ

અત્રે-----શાખ.

મેસર્સ સાગા ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી
પેઢી ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી
(વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા)

(૧)-----
સાક્ષી

(૨)-----
સાક્ષી

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

 મેસર્સ સાગા ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી
 પેઢી ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
 શ્રી
 (વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા)

 શ્રી
 (વેચાણ લેનાર – બીજીતરફવાળા)

વેચાણ દસ્તાવેજ

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલા ગામની સીમના સર્વે નં. : ૭૦૦/૨ ની આકાર રૂ. ૨.૧૯ પૈસાવાળી ૩૮૧૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૭/૨ ની ૨૨૯૦ સમયોરસમીટર તથા સર્વે નં. : ૭૦૧ ની આકાર રૂ. ૩-૫૬ પૈસાવાળી ૪૮૫૬ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૬ ની ૨૯૧૪ સમયોરસમીટર એમ મળી કુલ ૫૨૦૪ સમયોરસમીટર મલ્ટીપર્પોઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુના યુનિટોની “એનસ્ટીન ઈવોક” નામની યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ યુનિટો પૈકી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

આ વેચાણનો દસ્તાવેજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજ તારીખ:-માહે
: સને ૨૦૨૧ ના દિને.

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર :- મેસર્સ સાગા ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની

ઓફીસ : સ્થળે આવેલ છે.

ભાગીદારી પેઢીનો PANo.: AEHFS 5236 H

જેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

શ્રી

ઉ.વ.આ.: પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” અને –અગર “એકતરફવાળા” અને –અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે વેચાણ આપનાર

તથા

બીજીતરફવાળા

વેચાણ લેનાર :-

.....

ઉ.વ.આ.:, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો :,

સરનામું :

.....

PANo.:

AADHAAR No. :

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” અને –અગર “બીજીતરફવાળા” અને–અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં સદર બીજીતરફવાળા તથા તેમના પ્રત્યેકનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, ટ્રાન્સફરી, સકસેસર વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે વેચાણ લેનાર વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

જત

- (૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલા ગામની સીમના સર્વે નં. : ૭૦૦/૨ ની આકાર રૂ. ૨.૧૯ પૈસાવાળી ૩૮૧૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૭/૨ ની ૨૨૯૦ સમયોરસમીટર તથા સર્વે નં. : ૭૦૧ ની આકાર રૂ. ૩-૫૬ પૈસાવાળી ૪૮૫૬ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૬ ની ૨૯૧૪ સમયોરસમીટર એમ મળી કુલ ૫૨૦૪ સમયોરસમીટર મલ્ટીપર્પોઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) અમો એકતરફવાળાની માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.
- (૨) મજકુર સર્વે નંબર : ૭૦૦/૨ ની ૩૮૧૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૭/૨ ની ૨૨૯૦ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે જીલ્લા કલેક્ટરની કચેરી, અમદાવાદમાં અરજી કરેલ હતી. ત્યારબાદ જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી (અમદાવાદ)નાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નંબર ૨૧૦૦/૦૭/૧૭/૦૫૮/૨૦૧૯ થી તા. ૧૩-૧૧-૨૦૧૯ ના રોજ ૨૨૯૦ સમયોરસમીટર જમીનને બિનખેતીમાં તબદીલ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકૉર્ડ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. : ૧૮૦૦૮ થી તા.૧૩/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ તા.૦૨-૦૧-૨૦૨૦ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત થયેલ છે.
- (૩) મજકુર સર્વે નંબર : ૭૦૧ ની ૪૮૫૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૬ ની ૨૯૧૪ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે જીલ્લા કલેક્ટરની કચેરી, અમદાવાદમાં અરજી કરેલ હતી. ત્યારબાદ જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી (અમદાવાદ)નાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નંબર

૨૪૮૮/૦૭/૧૭/૦૫૮/૨૦૧૯ થી તા. ૧૮-૧૨-૨૦૧૯ ના રોજ ૨૯૧૪ સમયોરસમીટર જમીનને બિનખેતીમાં તબદીલ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ રેકૉર્ડ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. : ૧૮૦૫૪ થી તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ તા.૩૧--૦૧-૨૦૨૦ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત થયેલ છે.

(૪) મજકુર સર્વે નંબર : ૭૦૦/૨ ની ૨૨૯૦ સમયોરસમીટર બીનખેતીની જમીન મેસર્સ સાગા ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ યમુનાજી ઈન્ફ્રા. એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ હતી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮(સોલા) ના મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૨૪૯ થી તારીખ ૦૩/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ હતો. જેની નોંધ રેવન્યુ રેકૉર્ડ ગામ નમુના નંબર ૬ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૮૭૮૧ થી તારીખ ૦૫-૦૨-૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

(૫) મજકુર સર્વે નં. ૭૦૧ ની ૪૮૫૬ સમયોરસમીટર જમીન મેસર્સ સાગા ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ યમુનાજી ઈન્ફ્રા. એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ હતી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮(સોલા) ના મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૨૪૪ થી તારીખ ૦૩/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ હતો. જેની નોંધ રેવન્યુ રેકૉર્ડ ગામ નમુના નંબર ૬ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૮૭૮૦ થી તારીખ ૦૫-૦૨-૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

(૬) એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર મલ્ટીપર્પોઝ હેતુના યુનિટોનું બાંધકામ કરવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં પ્લાન પાસ કરવા અરજી કરેલ હતી અને તે અરજી અનુસંધાને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૧૦/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ ના કેશ નંબર

BHNTI/NWZ/280121/CGDCRV/A4533/R0/M1 નાં રજાચિટ્ટી નં. :
 04649/280121/A4533/R0/M1 થી બ્લોક નં. A+B તથા તારીખ :
 ૧૦/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ ના કેશ નંબર
 BHNTS/NWZ/280121/CGDCRV/A4534/R0/M1 નાં રજાચિટ્ટી નં. :
 04650/280121/A4534/R0/M1 થી બ્લોક નં. C ના બાંધકામના પ્લાન મંજૂર
 કરવામાં આવેલ છે. મજકુર જમીન ઉપર મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ
 બાંધકામ કરી “એનસ્ટીન ઈવોક” નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે.
 (જેને હવે પછી આ કરારમાં “સદરહું સ્કીમ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૭) વેચાણ આપનારે સદરહું સ્કીમની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ
 ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી
 ઓથોરીટી (ગુજરાત) સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર
 થી તારીખ ના રોજ કરાવેલ છે.

(૮) વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારની મજકુર સ્કીમની સ્થળ ઉપર રૂબરૂ મુલાકાત
 લીધેલ છે અને વેચાણ આપનારના પ્રતિનિધી સાથે મજકુર જમીન તથા આ
 વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરવામાં આવેલ મજકુર મિલકત પરત્વેના રાઈટ
 ટાઈટલ્સ કલીયર અંગે દસ્તાવેજ પુરાવા મેળવી વેચાણ લેનારના તથા મજકુર
 સ્કીમના બાંધકામના એન.એ. ઓર્ડર, પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી/રજા ચિટ્ટી,
 તેમજ યુનિટોના ક્ષેત્રફળ વિગેરેની જાણકારી વેચાણ આપનારના પ્રતિનિધી
 દ્વારા વેચાણ લેનારને બતાવવા અને સમજાવવામાં આવેલ અને વેચાણ લેનારે
 તમામ બાબતની જાણ/તપાસ વેચાણ લેનારના કાયદાના જાણકાર વ્યક્તિઓ
 મારફતે કરાવી સંતોષ પામેલ છે. ઉપરાંત મજકુર સ્કીમના કોમન ફેસિલીટીઝ
 સંબંધી વીજળી, પાણી, ગટર, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરેની કોમન સુવિધાઓ
 બાબતે તથા મજકુર સમગ્ર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર માલ મટીરીયલ્સ
 જેવા કે સીમેન્ટ, ઈટો, લોખંડ, ગ્રીટ, કપચી, હાર્ડવેર, રેતી વિગેરે અંગેની
 સંપૂર્ણ માહિતી તથા યુનિટના માપ તથા તેના હિસ્સાના વણવહેંચાયેલ
 હિસ્સાની જમીન અંગેની સંપૂર્ણ માહિતી પણ વેચાણ આપનારના પ્રતિનિધી

દ્વારા વેચાણ લેનાર (મેમ્બર) ને આપવામાં તથા સમજાવવામાં આવેલ છે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે સદરહુ વેચાણ આપનાર દ્વારા બાંધવામાં આવેલ મજકુર સ્કીમના તમામ નિતી- નિયમો પાળવાની રાજીખુશી અને સ્વેચ્છાથી સ્વીકારીને મજકુર સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર ના માળ ઉપર આવેલ દુકાન નં. જેનું કાપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સમયોરસમીટરના કાપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા સમયોરસમીટર કાપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત તથા સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેંચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ મિલકત” અગર “મજકુર મિલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે મિલકત કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂ...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. જે સદરહુ મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટીની રકમનો સમાવેશ થયેલ નથી. વેચાણ કિંમત ઉપર કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના વખતો વખતના જી. એસ. ટીના જે વેરા નક્કી થાય તે મુજબની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની છે અને રહેશે. જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. જે અંગેનો બાનાખતનો કરાર તા. ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

“હવે વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો નીચે મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે છે”

(૧) સદરહુ મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મિલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત

રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં વેચાણ કરેલ છે. જે પુરેપુરી રકમ વેચાણ લેનારે નીચેની વિગત મુજબ ચુકવી આપી છે.

અવેજની રકમ ચુકવ્યાની વિગત

રકમ	વિગત
રૂા...../-	રૂપીયા પુરા બેન્ક, શાખાના ચેક નં. થી તા. : ના રોજ ચુકવી આપ્યા તે.
કુલ રૂા./-	અંકે કુલ રૂપીયા પુરા

(૨) મજકુર મિલકતનો ઉપરોક્ત જણાવેલ વેચાણનો કુલ અવેજ વેચાણ આપનારને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ મળેલ છે. જેની પહોંચ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર પાસેથી સ્વીકારેલ છે અને મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ આપવાની જવાબદારીમાંથી વેચાણ લેનારને મુક્ત કરે છે. વધુમાં વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ઉપરોક્ત દર્શાવેલ રકમ સિવાય અન્ય કોઈપણ વધારાની રકમ ચુકવેલ નથી જે વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે.

(૩) વેચાણ આપનારે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત તબદિલી યાને એસાઈન કરવાનો અને વેચાણ આપવાનો પુરેપુરો હક્ક, અધિકાર છે.

(૪) વેચાણ આપનારે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત તથા તેનાં દરેક પ્રકારનાં હક્ક, હિત, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ છે તે રીતે હવેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત વેચાણ લેનારને કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામ ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી, સુખેથી ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરો આપે કે તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરે તથા સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતના કર, વેરા, સેસ, ચાજીસ વિગેરે ભરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે.

(૫) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તથા સદરહું મિલકત ઉપર કોઈપણ બોજો નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા અનુક્રમે ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનારે બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાજ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો વેચાણ આપનાર ઉપર સદરહું મિલકતનાં વેચાણ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને કરેલ મજકુર મિલકતના વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૬) વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત નીચે જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપી ખરીદ કરેલ છે તથા તે બાંહેધરીનાં આધારે વેચાણ આપનારે સદરહું મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં નીચેની શરતોને આધિન કરી આપેલ છે જે વેચાણ લેનાર તથા વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, સક્સેસર, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તથા સદરહું મિલકત આ નિતી નિયમોને આધિન રહી વાપરવા હક્કદાર છે :

એ: સદરહું સ્કીમનાં કોઈપણ સભ્યોને સદરહું મિલકતનાં નંબરમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવા દેવામાં આવશે નહીં તેમજ કરી શકશે પણ નહીં.

બી: સદરહું સ્કીમમાં જણાવ્યા મુજબનાં સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણે કામ કરવામાં આવેલ છે તેમજ સદરહું મિલકત કે સદરહું સ્કીમનાં સ્પેશીફિકેશનમાં કે બાંધકામમાં વેચાણ લેનાર કોઈપણ વખત કોઈપણ ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

સી: વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે કે સદરહું મિલકતનાં સ્પેશીફિકેશન, સદરહું મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, બાંધકામની ગુણવત્તા, પ્લાન, લોકેશન, ટાઈટલ કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો વેચાણ લેનારે તેમનાં અનુભવી અને જાણકાર કાયદેસરનાં સલાહકારો પાસે વખતો વખત બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકતની ખરીદ કિંમત ચુકવી ખરીદી અંગેનો આ દસ્તાવેજ કરવા બાબતે વેચાણ આપનારને જાણ કરેલ છે.

ડી: બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા દ્વારા એલોટેડ કરેલ પાર્કિંગની જગ્યા સિવાય મજકુર મિલકતની આગળ આવેલ પાર્કિંગ સ્પેસનો જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તે સિવાય અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ વીહીકલ પાર્ક કરી શકશે નહિ અન્ય કોઈપણ ખુલ્લી કે માજીનની જગ્યામાં અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવી રીતે પાર્કિંગ કરી શકશે નહીં.

ઈ: વેચાણ આપનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ કોમન સુવિધા, સગવડો તથા સંબંધિત વેચાણ લેનારે સદરહું સ્કીમનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળી ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવાનો રહેશે તથા તે બાબતે કોઈપણ તકરાર કે ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

એફ: વેચાણ લેનારે સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાવાળી જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કે અન્ય રીતે અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવું કૃત્ય કરશે નહીં તેમજ તેવી મિલકતમાં ગેરકાયદેસર કબજો કે દબાણ કરશે નહીં. વધુમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં

આવેલ દુકાનોની આગળ આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં જે તે દુકાનના માલિક કોઈપણ પ્રકારનો સ્ટોલ/ઠેલા/ટેબલ-ખુરશી, શેડ/છાપડ લગાવી શકશે નહીં.

જી: બીજીતરફવાળાએ પોતાની મિલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહીં અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાશ કરશે. સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યોની તારીખથી બીજીતરફવાળા તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજૂરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં બીજીતરફવાળાને મિલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય તેવી સ્થિતિમાં તે મિલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં અને જો કોઈને નુકશાન પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની એકલાની જ રહેશે બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે તોડાવશે નહીં કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં ઉપરાંતમાં બિલ્ડીંગની માજીનની જમીનમાં તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમાં કોઈપણપ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજીતરફવાળા કરશે નહીં તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં તે ઉપરાંત મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં પણ કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી અને એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

એચ: વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતની દિવાલોમાં એવું કૃત્ય કે કાર્ય કરશે નહીં જેને કારણે દિવાલનું બાંધકામ નબળુ પડે અથવા દિવાલોને કે કોમન દિવાલને નુકશાન થાય તથા ભોંયતળીયા કે ખુલ્લી જગ્યા કે માજીનની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનું ખોદકામ કે બાંધકામ કરશે નહીં જેનાથી હયાત ગટર લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, પાણીની લાઈન કે તે સ્કીમ અંગેની કોઈપણ હયાત લાઈનો તથા વ્યવસ્થામાં કોઈ નુકશાન થાય અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરશે તો તે ગેરકાનુની ગણાશે તથા તે બાબતેની તથા તે બાબતેનાં નુકશાનની સંપૂર્ણ કાયદાકીય તથા આર્થિક જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

આઈ : રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી એકતરફવાળાએ બીજતરફવાળાને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ-૧) જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનું કારણ એકતરફવાળાના કસુરને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(આઈ-૨) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહું યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય.

(આઈ-૩) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડક્ટસમાં જો સ્વભાવીક રીતે મંજૂર કરી શકાય અને

સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય, તેવી સ્વાભાવિક રીતેની અને મંજૂરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ-૪) જ્યારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય, તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી યુનિટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય, તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/સર્વિસ સોસાયટીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય અને તેમાં કોઈ ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ-૫) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(આઈ-૬) જો સર્વિસ સોસાયટીએ અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું અને સુચનાઓનું પાલન કયું ના હોય તો.

(આઈ-૭) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ-૮) ડ્રેનેજ લાઈન વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ-૯) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શક્તિશાળી વોશીંગ મશીન જેવા સાધનોની ધ્રુજારીથી ફ્લોરના જોઈન્ટસ ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા ની રહેશે નહીં.

(આઈ-૧૦) બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળા ની થશે નહીં. જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની પુર્વ લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલું હશે, તો તેની ખામી/નુકશાની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહીં અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

જે: સદરહું મિલકતના બારી-બારણા લાકડા, લોખંડ, કાચ તથા એલ્યુમીનીયમથી બનાવેલા છે. લાકડું ચોમાસાના ભેજને કારણે ફુલે છે. તે બાબત કુદરતી અને સામાન્ય છે. તે વખતે બારણાં વાખતાં તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે. તે ચોમાસામાં બગડે તે સંભવ છે. આમ તેવી તકલીફ બાબતે તમો વેચાણ લેનારે ભવિષ્યમાં કોઈ ફરીયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી. વેચાણ આપનાર તે માટે જવાબદાર બનશે નહિં. તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સંમતી છે.

કે: બીજીતરફવાળા તેમજ તેમની મિલકતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય તેમજ બીજીતરફવાળાએ તેમની મિલકતનો ઉપયોગ અસામાજિક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી. બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે

અન્યથા ભયજનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

એલ: વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકતનો વાણિજ્યક સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર વાણિજ્યક ના હેતુ માટે જ આ મિલકત વાપરવાની છે તેઓ રહેણાંક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં તેજ રીતે ખરીદનારે તેઓના તથા તેઓના ગ્રાહકના વીહીકલ માટે મજકુર મિલકતની આગળ આવેલ પાર્કીંગ સ્પેસનો જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તે સિવાય અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ વીહીકલ પાર્ક કરી શકશે નહિ તેવી સ્પષ્ટ સમજ સાથે જ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરેલ છે. જો બીજીતરફવાળા મીલકતનો વપરાશ વાણિજ્યકના હેતુ શિવાય અન્ય હેતુ માટે કરશે તો એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી બીજીતરફવાળાને અટકાવી શકશે.

એમ: બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સદ્ધર વીમાં કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતી કંપ, વીજળી પડવી વિગેરેના કારણે થતાં જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે જો મિલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકસાન થાય ત્યારે તેઓએ તેવા વીમાં માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી. વિશેષમાં મજકુર મીલકતનો આ દસ્તાવેજ થયા બાદ અથવા કબજો મેળવી લીધા બાદ કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે આગ, અતિવૃષ્ટિ, સાયકલોન કે ધરતીકંપ અન્યથા તેવા કોઈપણ પ્રકારે કે કારણોસર સદરહુ મિલકત કે સ્કીમને નુકશાન થવા પામશે અને અગર કોઈપણ પ્રકારની જાનહાની થશે કે થવા પામશે તો તેની કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહીં અને થયેલ નુકશાન વેચાણ લેનારે ભોગવવાનું રહેશે અને આ બાબતે વેચાણ

લેનાર કોઈપણ પ્રકારનો વાદ કે વિવાદ દાવો કરશે નહીં તેની આથી વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને બાંહેધરી આપે છે.

એન : વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત અંગેનો કબજો મેળવ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લી./યુ.જી.વી.સી.એલ, રેવન્યુ રેકૉર્ડ કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થામાં વેચાણ લેનારના ખર્ચે અને જોખમે તેઓનું નામ દાખલ કરવાનું રહેશે. તથા સદરહું મિલકતને લગતા કરવેરા, સેસ, તમામ ટેક્સ/ચાજોસ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે. તથા તેમાં થતા વખતો વખતના ફેરફાર પ્રમાણે ભરવા બાંહેધરી આપે છે. અને તેમા અમો એકતરફવાળાની સહી, સંમતીઓ, અરજીઓ, સાક્ષી, કબુલાત, જવાબ વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું

ઓ: વેચાણ લેનાર કે અન્ય યુનિટ ધારકો કોઈપણ સમયે ભવિષ્યમાં સ્કીમનું નામ “એનસ્ટીન ઈવોક” બદલી શકશે નહીં.

પી : સદરહું મિલકતના બી.યુ. પરમીશન મળ્યા તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી, અર્થ સરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્સ, મ્યુનિસિપલ ટેક્સ, ગ્રામપંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્સ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો તથા સ્કીમનો વહીવટ ખર્ચે વિગેરે એકતરફવાળાએ ભર્યો છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે હવે પછીના બી.યુ. પરમીશન મળ્યા તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્સ, વેરાઓ તથા સ્કીમનો વહીવટખર્ચે વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

ક્યુ: સદરહું યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા તમામ પ્રકારની કોમન સગવડોનાં નિભાવ, વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે નામની સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનાર તથા સદર યોજનાનાં અન્ય તમામ સભ્યોએ સદરહું સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજિયાત સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તે આ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત

છે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીનાં કાયદા, પેટાકાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતનાં ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કયો હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તથા સર્વિસ સોસાયટીનાં તમામ કાયદા અને નિયમો તથા ઠરાવોનું તમો વેચાણ લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું સ્કીમમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ, ફેસેલીટીઝ વિગેરે તમામ મિલકતો, ચીજવસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી તથા દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત નક્કી થાય તે મુજબ સર્વિસ સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે જમા કરાવશે તેની બાંહેધરી વેચાણ લેનાર આપે છે. વધુમાં સદરહું સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા મજકુર જમીન પૈકી યુનીટ દીઠ વણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહું રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સારૂ કોઈપણ કાયદા હેઠળ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહું સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય કરવેરા સદરહું સર્વિસ સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે. વધુમાં સદરહું મિલકતમાં આપવામાં આવેલ તમામ સેનેટરી વેર તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરના વોરંટી કાઉ વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવેલ છે. જેથી આજરોજ બાદ તેની કોઈપણ જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મુજબ છે.

આર. મજકુર સ્કીમમાં બી. યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા, ઘાબાનો હક્ક હિસ્સો વેચાણ આપનારનો રહેશે નહિ તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસિયેશનનો રહેશે.

એસ. એકતરફવાળાએ મજકુર સ્કીમમાં આવેલ લીફ્ટના લાયસન્સ સ્થાનિક સત્તા મંડળના નીતિ નિયમો મુજબ મેળવેલ છે. તથા ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમના તમામ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર સદરહું સ્કીમમાં જરૂરીયાત મુજબ લગાડવામાં આવેલ છે અને તે અંગેની લાયસન્સ/એન.ઓ.સી. પણ મેળવી લીધેલ છે. જે તમામ લાયસન્સ

એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમમાં રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપી દીધેલ છે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ લીફ્ટ, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ સમયસર મરામત/સર્વિસ કરાવવાની તથા તેને લગતા લાયસન્સો સમયસર રીન્યુ કરવાની જવાબદારી સદરહુ સ્કીમમાં રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટી તથા બીજીતરફવાળા અને અન્ય સભ્યોની છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

(૭) એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓએ નીચે પરિશિષ્ટ માં વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલકતના સંબંધમાં કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવાય નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો કર્યા નથી સદરહુ મિલકત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજૂરીઓ એકતરફવાળાએ મેળવેલી છે.

(૮) સદરહુ મિલકત વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજૂતીઓ તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમાં તમો બીજીતરવાળાની સંમતી છે.

(૯) બીજીતરફવાળાએ મિલકતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના છે સદરહુ જમીનના પ્લોટના વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્સ તથા એજ્યુકેશનસેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બિલ્ડીંગના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલકત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માજીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સાફ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ, ગટર લાઈન, સફાઈની સુવિધા, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઈટની સુવિધા, બળતણ ખર્ચ બિલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનેન્સ, જુદી-જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનેન્સ, કોમન લાઈટ કનેક્શનનું મેઈન્ટેનેન્સ, જનરેટરના ડીઝલનો ખર્ચ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેનેન્સ, બોરનું મેઈન્ટેનેન્સ, ઈલેક્ટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનેન્સ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની

ટાંકીમાં લઈ જવા સારૂ ઈલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાર્ફ-સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી, બાહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૦) ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીએ બનાવેલા નિતીનિયમો અનુસાર કરવાનો તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસરપુર્વેક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યા સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કુટુંબીજનો/કર્મચારી લીફ્ટનો દુર ઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક ફ્લેટ હોલરે ધ્યાન આપવાનું છે અને તમાં સહકાર આપવાનો છે તેવી રીતે બાળકોપણ લીફ્ટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે લીફ્ટની કવોલીટી સારી છે પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને એકતરફવાળાએ જાતે મેન્યુફેક્ચર કરેલુ નથી તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતિથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરીક નુકશાન કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં તથા તમો તથા તમારા વાલી, વારસો, તેવી નુકશાની/વળતર તેમની પાસે માંગશો નહીં/માંગી શકશો નહીં તેની તમોએ ખાત્રી અને સંમતી આપેલી છે લીફ્ટને જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં તમોએ સ્વીકારેલી છે અને તેનો કોઈ વાંધો તમે લઈ શકશો નહીં તથા ઘરવખરી કે અન્ય ભારે વસ્તુ કે સામાન ફ્લેટમાં લાવવા કે નીચે ઉતારવા માટે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમ છતાં કોઈ ફ્લેટ હોલર તેમ કરતા જણાશે તો તેમણે સર્વિસ સોસાયટીને આવુ કરવા બદલ વખતો વખત નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ દંડ પેટે આપવાના રહેશે જો લીફ્ટને કોઈ નુકશાન થાય અને તેનો ખર્ચ વધારે આવશે તો તે પુરેપુરો ખર્ચ આપવો પડશે ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ અને જાળવણી કરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની વખતોવખતના ખરીદનારાઓની છે તથા મેનેજમેન્ટ બોડીની જોઈન્ટની અને સેવરલી છે અને રહેશે.

(૧૧) દરેક યુનીટ હોલરે પોતાની મીલકતના વિઝીટસને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કંપાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપૂર્વક અને નીતિનિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે સદરહુ બીલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા યુનીટોના જે તે રહીશને સ્કીમમાં રાખેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમા કોઈ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હક્કદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહીં.

(૧૨) સદરહુ સ્કીમમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર પાર્કિંગની જગ્યા અમો એકતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે. સદરહુ સ્કીમમાં ફ્લેટ હોલરોને પાર્કિંગની ફાળવણી એકતરફવાળા ફાળવે તે પ્રમાણે રહેશે બીજીતરફવાળાએ તથા તેમના કુટુંબીજનોએ તેમના મીલકત અંગે ફાળવવામાં આવેલા ડીસીગ્નેટેડ પાર્કિંગની જગ્યામાં તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી દુકાનના માલિકો અને તેમના ગ્રાહકો તેમના વાહનો સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી રહેણાંક પાર્કિંગની જગ્યામાં પાર્ક કરી શકશે નહીં.

(૧૩) આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મીલકત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તે ઈચ્છે જેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મીલકતમાં બીજીતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને કોઈ હક્ક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ ત્રીજીતરફવાળા સર્વિસ સોસાયટીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હક્કદાર બનશે. આવા વેચાયા વગરના યુનીટોના મેઈન્ટેનન્સની રકમ જે તે સમયે ફ્લેટ વેચાય ત્યારેસર્વિસ સોસાયટીને આપવામાં આવશે. જ્યાં સુધી ફ્લેટનું વેચાણ નહીં થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા પાસે આવી કોઈ રકમ માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા કેસર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર રહેશે નહીં.

(૧૪) સદરહુ મીલકત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મીલકત ધરાવનારે એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી

ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે તથા જો પુર્વ મંજૂરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરને તેવી મીલકતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મીલકત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડુવાત ને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના તથા સોસાયટીના નિયમોનું અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનું છે સ્કીમના કમ્પ્યારી સાથે/મેનેજમેન્ટ બોડીના કમ્પ્યારી સાથે ઝગડવાનું નથી.

(૧૫) બીજીતરફવાળા કે તેમના વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓ જ્યારે સદરહુ મીલકત વેચાણ આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે કોઈ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વિગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમાં તેમની સહી-સંમતીઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૧૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંઈપણ લખ્યું હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાને પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મીલકતની ચાર દિવાલો અને છત તથા તળીયાની વચ્ચેની જગ્યા સીવાય કે ઉપરાંતમાં બીજીતરફવાળાને સદરહુ બિલ્ડીંગમાંની અન્ય કોઈજ યુનીટો, પાર્કીંગ પ્લેસ, આ દસ્તાવેજ ના પેરા નંબર (૨૫) માં જણાવેલ ટેરેસ સિવાયના ટેરેસ, ભોયરૂ કે બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈજ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે હિત આપવામાં આવેલ નથી તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહીં. તેની સંપૂર્ણ માલિકી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા સ્કીમમાંની તમામ મીલકતોનું વેચાણ થઈ જાય તથા એકતરફવાળાને તમામ યુનીટોની તમામ વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય ત્યાં સુધી તે તમામ મિલકતોનો સંપૂર્ણ કન્ટ્રોલ તથા તમામ હક્ક માત્ર એકતરફવાળાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતોમાં કોઈજ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહીં.

(૧૭) બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમા જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળાએ કે ડેવલપરે કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજીતરફવાળાને પુરતી બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટીંગ કયેથી એકતરફવાળાની તથા ડેવલપરની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીનો અંત આવશે.

જો રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટની બજવણી બીજીતરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે સંજોગોમાં અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોષ્ટીંગથી મોકલાવેલ પત્ર પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭(સાત) દિવસ પછી બીજીતરફવાળાને બજી ગયેલી (ડીમ્ડ સર્વિસ) ગણાશે.

(૧૮) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્સ, જી.એસ.ટી. કે ફી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદ અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી, ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડ, અદાણી ગેસમાં અથવા સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૧૯) ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારતને કારણે બાંધકામનું આયુષ્ય પુરૂ થવાને કારણે અને/અથવા સ્વૈચ્છીક જો સદરહુ બીલ્ડીંગ નાશ પામે તો તમો આ જમીન ઉપર નવા બંધાનાર બીલ્ડીંગમાં આટલા ક્ષેત્રફળનું યુનીટ તેજ માળે બાંધવાનો હક્ક ધરાવશો અને તે તમો તમારા ખર્ચે સહમાલીકો સાથે બંધાવી શકો છો.

(૨૦) તમે બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મીલકતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે તેના તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈજ ફરીયાદ નથી તમોએ હવે પછી સદરહુ મીલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે તેનું વેચાણ તે જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં અમોએ તમને કરેલું છે અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાંની તમામ શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૧) અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મીલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

(૨૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડ્યુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ, જી.એસ.ટી. વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજીતરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે એકતરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

(૨૩) આ દસ્તાવેજના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ-વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ-વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૨૪) આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના 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 અને આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૫) મજકુર સ્કીમના બ્લોક એ+બી ના હોલો પ્લીનથ (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર) ઉપર તથા દુકાન નંબર ૧, ૨ અને ૩ ની ઉપર આવેલ આશરે ૩૪.૭૯ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. દુકાન નંબર ૧૦૧, ૧૦૨ અને ૧૦૩ ની ઉપર આવેલ આશરે ૪૫.૬૦ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૨૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. દુકાન નંબર ૧૦૪, ૧૦૫, ૧૦૬ અને ૧૦૭ ની ઉપર આવેલ આશરે ૭૦.૧૬ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૨૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. ફ્લેટ (પેન્ટ હાઉસ) નંબર એ/૧૨૦૧ ની ઉપર આવેલ આશરે ૧૧૪.૭૪ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યા

તથા ફ્લેટ નંબર એ/૧૨૦૧ ના ૧૩ મા માળમાં આવેલ બે બેડરૂમની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૧૨૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. ફ્લેટ (પેન્ટ હાઉસ) નંબર એ/૧૨૦૨ ની ઉપર આવેલ આશરે ૧૧૪.૭૪ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યા તથા ફ્લેટ નંબર એ/૧૨૦૨ ના ૧૩ મા માળમાં આવેલ બે બેડરૂમની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૧૨૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. ફ્લેટ (પેન્ટ હાઉસ) નંબર એ/૧૨૦૩ ની ઉપર આવેલ આશરે ૧૧૦.૮૨ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યા તથા ફ્લેટ નંબર એ/૧૨૦૩ ના ૧૩ મા માળમાં આવેલ બે બેડરૂમની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૧૨૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે.

બ્લોક એ+બી ના હોલો પ્લીનથ (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર) ઉપર તથા દુકાન નંબર ૧૪, ૧૫ અને ૧૬ ની ઉપર આવેલ આશરે ૩૪.૭૯ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. દુકાન નંબર ૧૧૨, ૧૧૩ અને ૧૧૪ ની ઉપર આવેલ આશરે ૪૫.૬૦ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૨૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. દુકાન નંબર ૧૦૮, ૧૦૯, ૧૧૦ અને ૧૧૧ ની ઉપર આવેલ આશરે ૭૦.૧૬ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૨૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. ફ્લેટ (પેન્ટ હાઉસ) નંબર બી/૧૨૦૨ ની ઉપર આવેલ આશરે ૧૧૪.૭૪ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યા તથા ફ્લેટ નંબર બી/૧૨૦૨ ના ૧૩ મા માળમાં આવેલ બે બેડરૂમની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૧૨૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. ફ્લેટ (પેન્ટ હાઉસ) નંબર બી/૧૨૦૩ ની ઉપર આવેલ આશરે ૧૧૦.૮૨ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યા તથા ફ્લેટ નંબર બી/૧૨૦૩ ના ૧૩ મા માળમાં આવેલ બે બેડરૂમની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૧૨૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. બ્લોક સી ના હોલો પ્લીનથ (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર) ના ઉપર આવેલ અડધા ભાગની ઉત્તર દિશા તરફની આશરે ૮.૩૦

સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર સી/૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. બ્લોક સી ના હોલો પ્લીનથ (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર) ના ઉપર આવેલ અડધા ભાગની ઉત્તર દિશા તરફની આશરે ૮.૩૦ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર સી/૧૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ ઉપરોક્ત જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર દ્વારા તે ખુલ્લી જગ્યાની યોગ્ય જાળવણી થાય તેમજ કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય, જેથી કરીને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યોના સ્વાસ્થ્યને ખરાબ અસર ના થાય તે રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. સદરહુ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કોઈ પણ પ્રકારના વધારાના બાંધકામ ક્યો વગર કરવાનો રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ ઉપર જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર વપરાશ પુરતો જ કરી શકશે અને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યો તે જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ. જે અંગેની જાણ અમો વેચાણ લેનારને ફ્લેટ ખરીદ કરતી વખતે એકતરફવાળાએ કરેલ છે. વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારની અંગત છે અને રહેશે અને તે ખુલ્લી જગ્યા સ્વચ્છ રાખવા માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં વપરાશના હક્ક માટે જે તે ફ્લેટને આપવામાં આવેલા ટેરેસ હક્ક સિવાયના વધારાના ટેરેસનો ઉપયોગ-ઉપભોગ સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૬) વેચાણ લેનારને યુનિટનો કબજો સોંપ્યા પછી પણ જો સ્થાનીક સંસ્થાના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહાર, કારણોસર સદરહું મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર ક્યો હોય અથવા તેવા કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ અગર ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે વેચાણ લેનારએ

અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી.)ની પૂર્વ મંજૂરી મેળવી કરવાનો છે. તે અંગે વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી થશે નહીં મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ મેમ્બર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી.) માં મંજૂર થયા સિવાયનું વધારાનું બાંધકામ કરી શકશે નહીં.

(૨૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા વેચાણનાં વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ જેવું કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પ્યુટર કે ટાઈપીંગ વગેરે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

(૨૮) વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત ખરીદતા પહેલાં સદરહું સમગ્ર જમીન તથા સદરહું મિલકતના ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેનાં ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે સદરહું મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરી તથા આ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારે પોતાની તરફેણમાં કરાવેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહું સમગ્ર જમીન તથા સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકતનાં ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકતનો આ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનાર પાસેથી કરાવેલ છે.

—: પરિશિષ્ટ :—

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે સોલા ગામની સીમના સર્વે નં. : ૭૦૦/૨ ની આકાર રૂ. ૨.૧૯ પૈસાવાળી ૩૮૧૬ સમયોરસમીટર જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૭/૨ ની ૨૨૮૦ સમયોરસમીટર તથા સર્વે નં. : ૭૦૧ ની આકાર રૂ. ૩-૫૬ પૈસાવાળી ૪૮૫૬ સમયોરસમીટર જમીન જેનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૪૧ માં સમાવેશ થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૧૦૬ ની ૨૮૧૪ સમયોરસમીટર એમ મળી કુલ ૫૨૦૪ સમયોરસમીટર મલ્ટીપર્પોઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુના યુનિટોની “એનસ્ટીન ઈવોક” નામની સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર ના માળ ઉપર આવેલ દુકાન નં. જેનું કાપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સ. ચો.

મીટર તથા સમયોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલકની તથા સમયોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા એમ મળી કુલ સમયોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની સમયોરસમીટર જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેંચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

આ વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને તેમજ એકતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ વિગેરે તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી સકસેસરો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ

તારીખ: / / ૨૦૨૧

અત્રે-----મતુ

અત્રે-----શાખ.

મેસર્સ સાગા ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી
પેઠી ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી
(વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા)

(૧)-----
સાક્ષી

(૨)-----
સાક્ષી

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

 મેસર્સ સાગા ઈન્ફ્રાકોન એ નામની ભાગીદારી
 પેઢી ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર
 શ્રી
 (વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા)

 શ્રી
 (વેચાણ લેનાર– બીજીતરફવાળા)