

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪(પાલડી) ના તાલુકા વેજલપુરના ગામ મોજે ઓકાફના (૧) સર્વે નંબર-૫૪/બ ની ૧૬૬૬ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર-૫૫/બ ની ૧૮૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૩૫૧૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૮૭(સરખેજ-ઓકાફ-ફતેવાડી) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨ +૮૦/૪ ની ૨૧૦૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે બીનખેતી થયેલી જમીનમાંબંધાયેલી "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમમાં ફલોરે આવેલી દુકાન/ઓફીસ નંબર-.... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત તથા "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી આશરે ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, તે રીતેની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરાનો.

એકતરફવાળા

-----:- "ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢી, જેનું ઠેકાણું-૫૦૧, વૃંદાવન એન્કલેવ, એ. ઈ. સી. ચાર રસ્તા, નારણપુરા, અમદાવાદ-૩૮૦ ૦૧૩ છે, જેનો AAYFG7805M છે, તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત પ્રતિનિધી/ભાગીદાર શ્રી પ્રશાંત જયંતિલાલ શાહ, ઉંમર આશરે વર્ષ-૬૧, ધંધો-ખેતી તથા વહેપાર, રહેવાસી-૨/બી, ઉર્મિકુંજ સોસાયટી, સેન્ટ ઝેવિયર્સ કોલેજ સામે, નવરંગપુરા, અમદાવાદ.

અથવા

શ્રી ભાવેશ ચંદુલાલ પટેલ (વધાસીયા), ઉંમર આશરે વર્ષ-૫૦, ધંધો-વહેપાર, રહેવાસી-૨૫, પુષ્પક હીલ્સ બંગ્લોઝ, ૧૦૦ મીટર રોડ, વેજલપુર, પ્રહલાદનગર ગાર્ડન સામે, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૧.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો", "એકતરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "વેચાણ આપનાર" લીમીટેડ લાયાબીલીટી

:: ૨ ::

પાર્ટનરશીપ ફર્મ તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા

-----:-

વેચાણ રાખનાર

- (૧) શ્રી,
ઉંમર આશરે વર્ષ—..., ધંધો—...,
(PAN :),
(AADHAR NO :-),
(૨) શ્રીમતી,
ઉંમર આશરે વર્ષ—..., ધંધો—...,
(PAN :),
(AADHAR NO :-),
બંને રહેવાસી—.....
.....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો",
"બીજીતરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર", એ
રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં
સદરહુ "વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશવાલી,
વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો,
એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ—ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ—૪(પાલડી)
ના તાલુકા વેજલપુરના ગામ મોજે ઓકાફના (૧) સર્વે નંબર—૫૪/બ ની
૧૬૬૬ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર—૫૫/બ ની ૧૮૪૬ ચોરસમીટર મળી
કુલ ૩૫૧૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ
નંબર—૮૭(સરખેજ—ઓકાફ—ફતેવાડી) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર—૮૦/૨
+૮૦/૪ ની ૨૧૦૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે
બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એકતરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી
અને કબજા ભોગવટાની બોજારહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી
આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પ્રોજેક્ટ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી
છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન "પરિશિષ્ટ—૧" માં કરવામાં આવેલું છે.

(બી) સદરહુ (૧) સર્વે નંબર—૫૪/બ ની ૧૬૬૬ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે
નંબર—૫૫/બ ની ૧૮૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૩૫૧૨ ચોરસમીટરના

:: ૩ ::

ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૮૭(સરખેજ-ઓકાફ-ફતેવાડી) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨ + ૮૦/૪ ની ૨૧૦૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે બીનખેતી થયેલી જમીન ભાવેશ ચંદુલાલ પટેલ (વઘાસીયા) પોતે જાતે તથા પોતાના એચ.યુ.એફ.ના કર્તા તરીકેનાએ તારીખ ૧૮-૦૧-૨૦૨૩ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી અમો એકતરફવાળા "ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલી છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૪(પાલડી) ના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ ૧૮-૦૧-૨૦૨૩ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૮૨૮ ઉપર નોંધાવવામાં આવેલો છે. તે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૧૩-૦૨-૨૦૨૩ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૪૯૬૦ પાડવામાં આવેલી છે. આમ ત્યારથી (૧) સર્વે નંબર-૫૪/બ ની ૧૬૬૬ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર-૫૫/બ ની ૧૮૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૩૫૧૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૮૭(સરખેજ-ઓકાફ-ફતેવાડી) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨ + ૮૦/૪ ની ૨૧૦૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એકતરફવાળા "ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલી બોજારહીત જમીન છે.

(સી) સદરહુ સર્વે નંબર-૫૪/બ પૈકીની ૧૬૬૬ ચોરસમીટર તથા સર્વે નંબર-૫૫/બ પૈકીની ૧૮૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૩૫૧૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીનમાં વાણીજયના હેતુ માટે બીનખેતીના વપરાશની મંજૂરી સીટી ડેપ્યુટી કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના તારીખ ૧૫-૦૫-૨૦૦૮ ના રોજના હુકમ નંબર-સીડીસી/એનએ-એસઆર-૧૩-૦૭-૦૮ થી આપેલી છે.

(ડી) અમો એકતરફવાળાએ સર્વે નંબર-૫૪/બ, ૫૫/બ ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૮૭ (સરખેજ-ઓકાફ-ફતેવાડી)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨ + ૮૦/૪ ની જમીનમાં કોમર્શીયલના હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ ૧૬-૦૭-૨૦૨૨ ના રોજના કેસ નંબર-BLNTI/SWZ/120422/CGDCRV/A5980/R0/M1, રજાચીઠું નંબર-06576/120422/A5980/R0/M1 થી પાસ કરવામાં આવેલા છે.

ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨+૮૦/૪ પૈકીની ૬૧૦ ચોરસમીટર જમીનનો હાલમાં કબજો મળેલ નથી. તેથી તેવી બાકીની જમીનનો કબજો મળેથી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી રીવાઈઝડ પ્લાન પાસ

કરાવવામાં આવશે. જે બાબત બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

(ઈ) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન એકતરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા "NIRMAN GIRIRAJ" ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેને હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ પ્રોજેક્ટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમમાં ફર્સ્ટ સેલર પાર્કિંગ, સેકન્ડ સેલર પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર શોપ્સ ૬ યુનીટ, ફર્સ્ટ ફ્લોરે ૬ યુનીટ, સેકન્ડ ફ્લોરથી સેવન્થ ફ્લોર પ્રત્યેક ફ્લોરે ૬ યુનીટો મળી કુલ ૪૮ યુનીટોનુ તથા સ્ટેર કેબીન, લીફ્ટ રૂમ વિગેરેનુ બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે.

(એફ) સદરહુ "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "એક્ટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનુ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, ગાંધીનગર (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ ના રોજના નોંધણી નંબર—..... થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે "એનેક્ચર—એ" થી જોડેલી છે. વધુમાં "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમમા બાંધકામમાં અમો એકતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં ફેરફાર કરવાના અને તે ફેરફારની નોંધણી પણ અમો એકતરફવાળા જરૂરી ફી ભરીને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ નીચે કરાવવાની છે અને રહેશે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમનુ બાંધકામ કરેલુ છે. આમ તે જમીનમાં બંધાયેલી "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમમા ફ્લોરે આવેલા દુકાન/ઓફીસ નંબર—.... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલુ. ઉપર વર્ણવેલી દુકાન/ઓફીસની મિલ્કતને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલ્કત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરુ વર્ણન "પરિશિષ્ટ—૨" માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે. આ

દુકાન/ઓફીસની ની અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના ફ્લોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી "એનેક્સર-બી" થી બતાવેલ છે.

મિલ્કત	કારપેટ એરીયા	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી
	(ચોરસમીટરમાં) (રેરા મુજબ)	વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમાં)
દુકાન/ઓફીસ નં.....		

(એચ) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજૂરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ તથા અન્ય તમામ મંજૂરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલિકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

(આઈ) વેચાણ આપનારે સદરહુ પ્રોજેક્ટની કોમન એરીયા અને સવલતોના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ માટે "..... સર્વીસ સોસાયટી લીમીટેડ" ની રચના કરેલી છે (જેને હવે પછી "મેનેજમેન્ટ બોડી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). "..... સર્વીસ સોસાયટી લીમીટેડ" માં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે/રહેશે. તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલ્કતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામા આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચૂક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવું મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે અને તે સુવિધાઓ બંધ કરી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈજ વાંધો લઈ શકશે નહીં. સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનું વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ-૩ માં કરવામાં આવેલું છે).

(જે) તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા સારૂ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો

:: ૬ ::

થયેલી અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન તથા બાંધકામ કિંમતના કુલ રૂા...../— અંકે રૂપિયા પુરાની વેચાણ કિંમત ચુકવવાની તથા અન્ય સમજૂતીઓનુ તમો દવારા પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવાનુ એક બાનાખત અમો એકતરફવાળાએ તારીખ ના રોજ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલુ છે, જે બાનાખત ના સબ—રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર—..... ઉપર નોંધાવવામાં આવેલુ છે. સદરહુ બાનાખતની શરતો અને સમજૂતીઓ અનુસાર સદરહુ મિલકત અમો એકતરફવાળા ઉચ્ચક રૂા...../— અંકે રૂપિયા પુરામાં તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ, જે વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને જુદા જુદા ચેકોથી નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત

ક્રમ	બેંકનુ નામ તથા શાખા	તારીખ	ચેકનો નંબર	રકમ(રૂપીયા)
(૧)				
(૨)				
(૩)				
(૪)				
				કુલ રૂા...../—

એ રીતેના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા...../— અંકે રૂપિયા પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ઉપરોક્ત રીતે ચુકવ્યા છે, તે અમો એકતરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલકત જે નીચે પરિશિષ્ટ—૨ મા વિગતવાર વર્ણવેલી છે, તે મિલકત તથા સદરહુ મિલકતમાના તથા તેને સંલગ્ન દરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(કે) સદરહુ જમીનમાં થનાર પ્રોજેક્ટની જમીન તથા પ્રોજેક્ટનો કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તક રહેશે, તે

બાબતની બીજીતરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મિલકતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલકતોના કરાર/વેચાણ દસ્તાવેજ/અન્ય લેખો તેવા અન્ય વ્યક્તિઓ/ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે. અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે. અને તે સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરેનો વપરાશ કરવા હકકદાર બનશે.

(એલ) એકતરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા વર્ણવેલી મિલકતના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ મિલકત તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપી સદરહુ અવેજના નાણાં ચુકતે લઈ સદરહુ મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી છે અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યો છે. તમે બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનું ક્ષેત્રફળ, બાંધકામ તથા તેમા આવેલ ફીકચર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેક્ટની કોમન ફેસીલીટીઝ, સગવડો, સવલતો વીગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ પણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

(એમ) એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી મિલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમા કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી. તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમા લેવામા આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમા લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમા નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકતમા હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈ ભાડવાતનો હકક, દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત વેચાણ કે

:: ૮ ::

ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ સદરહુ મિલકતમા અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, બોજો કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી કે તેમા કોઈનોપણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી તથા તેના અમારા માલિકી હકકો સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને અમોએ તેને બોજામા મુકી નથી તથા એવું કાંઈ કર્યું નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલિકી હકકોને અસર થાય. તેમજ અમારી આ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ આગાઉ અમોએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. તેમજ અમો કોઈના જામીન થયા નથી. તેમજ અમોએ કોઈ સોલવંસી મેળવેલી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલકતના અમો એકતરફવાળાના માલિકી હકકો સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(એન) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ કરવા હકકદાર છે.

(ઓ) અમો એકતરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલકત ઉપર અમો એકતરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી કે કોઈને જામીનગીરીમા આપી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અમોએ કોઈનેપણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમા મુકેલી નથી.

(પી) કબજો સોંપ્યેથી પ(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મિલકતમા અગર તો મિલકતના સ્ટ્રક્ચરમા ખામી હોવાનું એકતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલું વળતર એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધરવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(એ) જો આવી ખામીનું કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

:: ૯ ::

(બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય.

(સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં, જો સ્વાભાવીક 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 રીતેના અને મંજૂરી વાળા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(ડી) જ્યારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખાતરી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાતરીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદાર બનશે નહીં.

(ઈ) જો ખરીદનારે આ કરારની અથવા બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(જી) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ/દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન)(બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફ્લોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના તથા ડીશટીવીના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

:: ૧૦ ::

(આઈ) બીજીતરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

(કયુ) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના "એનેક્ચર-સી" દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરોંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગરે આપવામાં આવેલું છે.

(આર) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકતરફવાળા આ પ્રોજેક્ટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

(એસ) સદરહુ મિલકતના બી. યુ. પરમીશન મળ્યા તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્સ, મ્યુનિસીપલ ટેક્સ, ગ્રામપંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્સ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાળાએ ભર્યા 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 વહીવટીખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(ટી) એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા 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.

(યુ) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે, જેથી તેમા હવે એકતરફવાળા તથા તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદીનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહ્યા નથી, જેથી એકતરફવાળા કે તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત

કરીશુ નહીં આમ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકક દાવો કરતા આવશે, તો તે તમામ જવાબદારીઓ તથા જોખમદારીઓનો જવાબ, નુકશાની અને ખર્ચ અમો એકતરફવાળા અને તેમના વંશવાલી વારસો પોતાની જાત તથા દરેક મિલકતથી વેચાણ લેનારને આપીશુ.

(વી) સદરહુ મિલકત તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચે અને જવાબદારીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમાં તમારા નામે ચઢાવી લેશો અને તેમા અમો એકતરફવાળાની સહી, સંમતીઓ, અરજીઓ, સાક્ષી, કબુલાત, જવાબ, સોગંદનામું, બોન્ડ વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો એકતરફવાળા કરી આપીશુ.

(ડબ્લ્યુ) સદરહુ મિલકતના 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. તેમા તમો બીજીતરફવાળાની સંમતી છે.

સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજૂતીથી ખરીદેલી છે તે બાબત બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે.

(૧) સદરહુ જમીનમાં બંધાયેલ સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા "..... સર્વીસ સોસાયટી લીમીટેડ" કરવાની છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "મેનેજમેન્ટ બોડી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે). જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનું છે. તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા સ્કીમમાંના કોમન એરીયાના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવેલા છે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું છે. મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની છે.

(૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વીગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે અથવા બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે. તેમા

બીજીતરફવાળાએ તથા અન્ય તમામ સભાસદોની સંમતી છે. ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ તેમણે ખરીદેલી મિલકત વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરી શકશે તથા પ્રોજેક્ટમાના કોમન એરીયા અને સવલતોમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હકકો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલિકી છે અને રહેશે. તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતી છે.

(૩) સદરહુ "NIRMAN GIRIRAJ" નામના પ્રોજેક્ટ અંગે એડવાન્સ મેઈનટેનન્સની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહુ પ્રોજેક્ટની મિલકતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈનટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડ્યે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજીતરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહી, તો સ્કીમમાની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક બીજીતરફવાળા તથા મિલકતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈનટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછુ પડે તો એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી મુળ ફંડ (કોર્પસ/ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે. પણ બધા યુનીટો વેચાઈ ગયા પછીથી/સ્કીમનો વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવુ મેઈનટેનન્સ એકતરફવાળાએ કરવાનુ નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલિકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનુ છે.

(૫) વેચાણ લેનારનું તથા સ્કીમના અન્ય સભ્યોનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમજ વેચાણ લેનાર તથા અન્ય સભાસદોના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનર્સશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનના વણવહેંચાયેલા વરાડે પડતા જમીનનો હિસ્સો તેઓ વેચાણ લેનાર કે અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ફરજીયાત સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનોના વરાડે પડતા હિસ્સાઓ સંયુક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે કરી આપવાના રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી ઉપરાંત અન્ય ખર્ચા થાય તેનો વરાડે પડતી રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તવોજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે અલગથી આપવાનો રહેશે.

(૬) 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 અસામાજીક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી. બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતની જગ્યામા કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભયજનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી, જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૭) બીજીતરફવાળાએ પોતાની મિલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની 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 નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની એકલાની જ રહેશે. બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમા બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમા કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકું બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજીતરફવાળા કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહી.

(૮) બીજીતરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામા આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર વાણીજયના હેતુ માટેજ આ મિલકત વાપરવાની છે. તેઓ રહેણાંક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક રીતે અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનાર પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત પેસેન્જર વેહીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે. જો બીજીતરફવાળા મિલકતનો વપરાશ અન્ય હેતુ માટે કરશે તો સોસાયટી તથા ડેવલપર બીજીતરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૯) બીજીતરફવાળાને સદરહુ ફ્લેટની મિલકતનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ, દવાખાના, ટયુશન ક્લાસીસ, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસ કે અન્ય કોમર્શીયલ હેતુ માટે કરી શકશે નહી. તેજ રીતે દુકાન/ઓફીસની મિલકતનો રહેણાંક,

ધાર્મિક રીતે અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેમ કરતા બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી બીજીતરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૧૦) બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કતના બારી-બારણાની સાઈઝમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહીં. તેમજ યુનીટમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે અને એરકન્ડીશનર માટે કયાંય આરસીસીમાં હોલ પાડશે નહીં.

(૧૧) બીજીતરફવાળા તેમની મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સદ્ધર વીમા 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, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૧૨) બીજીતરફવાળાએ મિલ્કતનો 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 મિલ્કત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ સુવીધા, ગટર લાઈન, સફાઈની સુવીધા, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઈટની સુવીધા, બળતણ ખર્ચ, બિલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનેન્સ, જુદી-જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનેન્સ, કોમન લાઈટ કનેક્શનનું મેઈન્ટેનેન્સ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેનેન્સ, એસ્ટીપી પ્લાન્ટનું મેઈન્ટેનેન્સ, બોરનું મેઈન્ટેનેન્સ, ઈલેક્ટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનેન્સ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમા લઈ જવા સારૂ ઈલેક્ટ્રીક 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 છતા સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશેજ, તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૩) બીજીતરફવાળા જાણે છે કે કોઈપણ બિલ્ડીંગમાં આવેલા સંડાસ,

બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વીગેરેમાંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ તે પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા શીવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ, કર્મચારીઓ દ્વારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વીગેરે હોઈ શકે. તે ગમે ત્યારે થઈ શકે. તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ ક્યારેય એકતરફવાળાને જવાબદાર ગણવાના નથી કે નુકશાની/વળતર માંગવાનું નથી. તે માટે તે હકકદાર નથી, તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૧૪) સદરહુ "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમમાં ટોપ ઉપર આવેલા ધાબા(ટેરેસ)નો સ્કીમના તમામ સભાસદોએ સહીયારી રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને કોઈપણ સભાસદને આગવી રીતે ધાબુ(ટેરેસ) વાપરવા આપેલું નથી કે એલોટ કરવામાં આવેલું નથી.

(૧૫) સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીએ બનાવેલા નિતીનિયમો અનુસાર કરવાનો છે. તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસરપૂર્વક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કુટુંબીજનો/કર્મચારી લીફ્ટનો દૂરઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક યુનીટ હોલ્ડરે ધ્યાન આપવાનું છે અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો પણ લીફ્ટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે. લીફ્ટની કવોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને ડેવલપરે 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 ડેવલપર 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 યુનીટમાં લાવવા કે નીચે ઉતારવા માટે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી. તેમ છતાં કોઈ યુનીટ હોલ્ડર તેમ કરતા જણાશે તો તેમણે મેનેજમેન્ટ બોડી નક્કી કરે તે રકમ દંડ પેટે આપવાની રહેશે. મિલ્કતનું પઝેશન આપ્યા પછી ઈન્ટીરીયર કે અન્ય એક્ટીવીટ માટે સામાન ચઢાવવા માટે લીફ્ટનો ઉપયોગ જરૂરી મંજૂરી લઈને કરવાનો રહેશે. જો લીફ્ટને કોઈ નુકશાન થાય અને તેનો ખર્ચ વધારે આવશે તો તે પૂરેપૂરો ખર્ચ આપવો પડશે. ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ અને જાળવણી કરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની, વખતોવખતના ખરીદનારાઓની તથા મેનેજમેન્ટ બોડીની જોઈન્ટલી અને સેવરલી છે અને રહેશે.

(૧૬) દરેક યુનીટ હોલરે તથા તેમાના કુટુંબીજનો વિગેરેએ સદરહુ મિલકત તથા સ્કીમની કોમન મિલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનુ નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલકતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનુ રહેશે.

(૧૭) દરેક યુનીટ હોલરે પોતાની મિલકતના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનુ પાર્કિંગ તેઓ કંમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવુ જણાવવાનુ છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપુર્વક અને નીતિનિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહુ બીલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા યુનીટોના જે તે રહીશને સ્કીમમા રાખેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમા કોઈ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હકકદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહીં.

(૧૮) સદરહુ સ્કીમમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર પાર્કિંગની જગ્યા અમો એકતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે. સદરહુ સ્કીમમાં ફ્લેટ હોલરોને પાર્કિંગની ફાળવણી કરવામાં આવશે અને તે પાર્કિંગની જગ્યાના એલોટમેન્ટનો હકક મેનેજમેન્ટ બોડી/અમો એકતરફવાળાને રહેશે. બીજીતરફવાળાએ તથા તેમના કુટુંબીજનોએ તેમના યુનીટ અંગે ફાળવવામાં આવેલા એલોટેડ પાર્કિંગની જગ્યામાં તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી માર્જિનની જગ્યામાં તથા ખુલ્લી જગ્યામાં મેનેજમેન્ટ બોડી/અમો એકતરફવાળા યુનીટ ખરીદનારને પાર્કિંગની ફાળવણી કરી શકશે. પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હકકદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહીં.

(૧૯) સદરહુ પ્રોજેક્ટ બી. યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ એફ.એસ.આઈ, વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરિયા તથા કોમન ધારાનો હકક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં તેનો તમામ હકક સોસાયટી એસોસીએશનનો રહેશે.

(૨૦) આ સ્કીમમા જે યુનીટોની મિલકત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલકતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે. આવા વેચાયા વગરના યુનીટોના મેઈન્ટેનન્સની રકમ જે તે સમયે યુનીટો વેચાય ત્યારે મેનેજમેન્ટ બોડીને આપવામાં આવશે. જ્યાં સુધી યુનીટોનુ વેચાણ નહીં થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા પાસે આવી કોઈ

રકમ માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા કે મેનેજમેન્ટ બોડી હકકદાર રહેશે નહીં.

(૨૧) બીજીતરફવાળા દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજૂતીઓનું પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજૂતીઓનું બીજીતરફવાળા પાસેથી અમલ કરાવવા માટે હકકદાર છે અને રહેશે.

(૨૨) સદરહુ મિલકત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મિલકત ધરાવનારે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીની પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની છે. તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે તથા જો પુર્વ મંજૂરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરની તેવી મિલકતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મિલકત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડુવાતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના તથા સોસાયટીના નિયમોનું અને સૂચનાઓનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે/મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનું નથી.

(૨૩) બીજીતરફવાળા કે તેમના વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓ જ્યારે સદરહુ મિલકત વેચાણ આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા જે કોઈ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વીગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમા તેમની સહી-સંમતીઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૨૪) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ બિલ્ડીંગ અને સદરહુ મિલકતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ બિલ્ડીંગમાંના સદરહુ મિલકતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

(૨૫) દરેક યુનિટ હોલરે તથા તેમાના કુટુંબીજનો વિગેરેએ સદરહુ મિલકત તથા સ્કીમની કોમન મિલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલકતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનું રહેશે.

(૨૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજમા કંઈપણ લખ્યું હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાને પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકતની ચાર દિવાલો અને છત તથા તળીયાની વચ્ચેની જગ્યા સીવાય કે ઉપરાંતમા બીજીતરફવાળાને સદરહુ બિલ્ડીંગમાની અન્ય કોઈજ યુનીટો, પાર્કીંગ પ્લેસ, ટેરેસ, ભોંયરૂં કે બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈજ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે હિત આપવામાં આવેલ નથી તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહીં. તેની સંપૂર્ણ માલિકી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા સ્કીમમાની તમામ મિલકતોનું વેચાણ થઈ જાય તથા એકતરફવાળાને તમામ યુનીટોની તમામ વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય, ત્યાં સુધી તે તમામ મિલકતોનો સંપૂર્ણ કન્ટ્રોલ તથા તમામ હકક માત્ર એકતરફવાળાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં, તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતોમા કોઈજ અવરોધ કે ડબલ કરી શકશે નહીં.

(૨૭) 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 કર્યોથી 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.

(૨૮) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્સ, GST કે ફી, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/અમદાવાદ અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (અઉડા) અને/અગર સ્થાનિક સત્તામંડળને ચુકવવાના થતા ચાર્જીસ/વેરાઓ જેવા કે પ્રોપર્ટી/મ્યુનિસિપલ ટેક્સ, વીજ કંપનીમાં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૨૯) ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારતને કારણે, બાંધકામનું આયુષ્ય પુરું થવાને કારણે અને/અથવા સ્વૈચ્છાથી જો સદરહુ બિલ્ડીંગ નાશ પામે તો તમો આ જમીન ઉપર નવા બંધાનાર બિલ્ડીંગમાં આટલા ક્ષેત્રફળનું યુનીટ તેજ માળેબાંધવાનો હકક ધરાવશો અને તે તમો તમારા ખર્ચે સહમાલીકો સાથે બંધાવી શકો છો.

(૩૦) આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં

આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી 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 કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૧) સદરહુ દસ્તાવેજમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનું પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનું રહેશે. આ કરારના અર્થઘટન અંગે તથા આપણી વચ્ચે થયેલ સમજૂતી અંગે કોઈપણ પ્રકારે કાંઈપણ મતભેદ થાય તો તેનો નિકાલ (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬) ના કાયદા મુજબ રેરા ઓથોરીટી દ્વારા લાવવાનો છે.

(૩૨) તમે બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજૂતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે. અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મિલ્કતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેના તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને 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 સમજૂતીઓ તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૩૩) સદરહુ બિલ્ડીંગ કાયમ માટે "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૩૪) સદરહુ સદરહુ સ્કીમના અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તથા તેને લગતા જરૂરી ફોર્મ, અરજી વિગેરેમાં એકતરફવાળા "ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી સહી-સીકકા કરવા સારૂ તારીખ ..-.....- ૨૦૨૩ ના રોજના ઓથોરીટી લેટરથી પાર્ટનરશીપ ફર્મના ભાગીદાર- અમો શ્રી પ્રશાંત જયંતિલાલ શાહ તથા શ્રી ભાવેશ ચંદુલાલ પટેલ (વધાસીયા)ને જોઈન્ટલી અને/અગર સેવરલી રીતે સર્વાનુમતે અધિકાર આપવામાં આવેલો છે. અને તે ઓથોરીટી લેટરને આધારે અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમારી સહી કરેલી છે.

(૩૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% ટકા લેખેનો રૂા...../- અંકે રૂપિયા (રાઉન્ડ ફીગરમાં ગણતા) પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

:: ૨૦ ::

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

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

પરિશિષ્ટ-૧

(સમગ્ર પ્રોજેક્ટ જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪(પાલડી) ના તાલુકા વેજલપુરના ગામ મોજે ઓકાફના (૧) સર્વે નંબર-૫૪/બ ની ૧૬૬૬ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર-૫૫/બ ની ૧૮૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૩૫૧૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૮૭(સરખેજ-ઓકાફ-ફતેવાડી) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨ + ૮૦/૪ ની ૨૧૦૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે બીનખેતી થયેલી જમીન (ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨+૮૦/૪ પૈકીની ૬૧૦ ચોરસમીટર જમીનનો હાલમાં કબજો મળેલ નથી. તેથી તેવી બાકીની જમીનનો કબજો મળેથી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી રીવાઈઝડ પ્લાન પાસ કરાવવામાં આવશે). આ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨ + ૮૦/૪ ની જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :- સરખેજ-ગાંધીનગર હાઈવે.
પશ્ચિમે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૧ + ૮૦/૩.
ઉત્તરે :- સાણંદ હાઈવે.
દક્ષિણે :- ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૭૬.

પરિશિષ્ટ-૨

(વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪(પાલડી) ના તાલુકા વેજલપુરના ગામ મોજે ઓકાફના (૧) સર્વે નંબર-૫૪/બ ની ૧૬૬૬ ચોરસમીટર તથા (૨) સર્વે નંબર-૫૫/બ ની ૧૮૪૬ ચોરસમીટર મળી કુલ ૩૫૧૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નંબર-૮૭(સરખેજ-ઓકાફ-ફતેવાડી) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨ + ૮૦/૪ ની ૨૧૦૮ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે

બીનખેતી થયેલી જમીન (ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૦/૨+૮૦/૪ પૈકીની ૬૧૦ ચોરસમીટર જમીનનો હાલમાં કબજો મળેલ નથી. તેથી તેવી બાકીની જમીનનો કબજો મળેથી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી રીવાઈઝડ પ્લાન પાસ કરાવવામાં આવશે)માં બંધાયેલી "NIRMAN GIRIRAJ" સ્કીમમાં ફ્લોરે આવેલી દુકાન/ઓફીસ નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત. સદરહુ મિલકતનો કારપેટ એરીયા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

	કારપેટ એરીયા	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી
મિલકત	(ચોરસમીટરમાં)	વગર વહેંચાયેલી જમીન
	(રેરા મુજબ)	(ચોરસમીટરમાં)
દુકાન/ઓફીસ નં.....		

આ દુકાન/ઓફીસ નંબર-..... ની મિલકતના ખૂંટ

પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

પરિશિષ્ટ-૩
(પ્રોજેક્ટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસિલીટીસનું વર્ણન)

એ નેક્ચર-એ
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

એ નેક્ચર-બી
ફ્લોર પ્લાન

એ નેક્ચર-સી

ફીક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

:: ૨૨ ::

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમા, અમદાવાદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એકતરફવાળા લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મને તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ... માહે, સને ૨૦૨૩ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે

એકતરફવાળા—વેચાણ આપનાર

("ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત પ્રતિનિધી/ભાગીદાર શ્રી)

તેઓએ પોતપોતાની સહી—અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી—કરેલો છે.

(૧)-----
(૨)-----

વેચાણ આપેલી મિલકતનો ફોટોગ્રાફ.

એકતરફવાળા—વેચાણ આપનાર

("ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત પ્રતિનિધી/ભાગીદાર શ્રી)

બીજીતરફવાળા — વેચાણ રાખનાર

(૧) શ્રી -----

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ.

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર

("ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત પ્રતિનિધી/ભાગીદાર શ્રી)

બીજીતરફવાળા - વેચાણ રાખનાર

(૧) શ્રી -----

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

("ગીરીરાજ કન્સ્ટ્રક્શન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત પ્રતિનિધી/ભાગીદાર શ્રી)

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

(૧)-----
(શ્રી)
(૨)-----
(શ્રીમતી)