

વેચાણ દસ્તાવેજ

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ ચિલોડા (નરોડા)ની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૪૧ (નાના ચિલોડા), બ્લોક/સર્વે નં. ૮૯/૨, ઓ.પી.નં. ૫૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૧૯/૨, ઓ.પી. ૮૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૮૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૦/૧, ઓ.પી.નં. ૮૪/૧, ફા.પ્લોટ નં. ૮૪/૧, એ મુજબની ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨, ૮૩/૨ તથા ૮૪/૧ની મળી કુલ ૮૦૦૫ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન રાધે પેરેમાઉન્ટ નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે તેમાં આવેલ ફલેટો / દુકાનો / ઓફીસો પૈકી ફલેટ નં..... (..... ફ્લોર) વાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરાનો..

પ્રથમ પક્ષકાર : વેચાણ આપનાર

પેરેમાઉન્ટ કન્સ્ટ્રક્શન,

પાન નં. એએવીએફપી-૮૩૬૫-કયુ.

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી

ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,

ઠેકાણું : રાધે પેરેમાઉન્ટ, કાકા ભાજીપાંઉની બાજુમાં,

૨૦૦ ફુટ રીંગ રોડ, નાના ચિલોડા સર્કલ, ગાંધીનગર.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનાર અગર પ્રથમ પક્ષકાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ આપનારનો તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, સક્સેસરો અને એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો રહેશે).

બીજી તરફવાળા : બીજા પક્ષકાર : વેચાણ લેનાર

શ્રી/શ્રીમતી

ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો

રહે.....

જેમને હવે પછી એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે (જે શબ્દના અર્થમાં તેઓ તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, જો એચયુએફ હોય તો એચયુએફના હાલના તથા વખતો વખતના સભ્યો, સહ-હિસ્સેદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, જો પ્રોપરાયટરશીપ પેઢી હોય તો તેના સોલ પ્રોપરાયટર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, જો ભાગીદારી પેઢી હોય તો તેના

હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, એક્ઝીક્યુટરો અને જો કંપની હોય તો તેના સકસેસરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો રહેશે).

જત

એ. જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ ચિલોડા (નરોડા)ની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૪૧ (નાના ચિલોડા), બ્લોક/સર્વે નં. ૮૯/૨, ઓ.પી.નં. ૫૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૧૯/૨, ઓ.પી. ૮૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૮૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૦/૧, ઓ.પી.નં. ૮૪/૧, ફા.પ્લોટ નં. ૮૪/૧, એ મુજબની ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨, ૮૩/૨ તથા ૮૪/૧ની મળી કુલ ૮૦૦૫ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી સગવડતા ખાતર આ લેખમાં સદરહું યોજનાની જમીન અગર સદરહું જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૧માં આપવામાં આવેલ છે.

બી. જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ ચિલોડા (નરોડા)ની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૪૧ (નાના ચિલોડા), બ્લોક/સર્વે નં. ૮૯/૨, ઓ.પી.નં. ૫૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૧૯/૨, ઓ.પી. ૮૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૮૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૦/૧, ઓ.પી.નં. ૮૪/૧, ફા.પ્લોટ નં. ૮૪/૧, એ મુજબની ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨, ૮૩/૨ તથા ૮૪/૧ની મળી કુલ ૮૦૦૫ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન પ્રમોટરે તેના અગાઉના જમીન માલિકો નામે સુરભી અમિત પટેલ પોતે જાતે તથા સગીર માહી અમિત પટેલ અને સગીર આદી અમિત પટેલના વાલી તેમજ ઇષ્ટમીત્ર તરીકેની પાસેથી તા.૧૪.૯.૨૦૧૮ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાં અનુ.નં. ૧૮૭૦૦થી તે જ તારીખે નોંધવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી સગવડતા ખાતર આ કરારમાં સદરહું યોજનાની જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૧માં આપવામાં આવેલ છે.

સી. સદરહું જમીન અંગે મે. કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર./૧૯૮/૧૬-વશી. ૨૮૨૪૬ થી ૨૮૨૬૦/૨૦૧૮થી તા. ૭.૮.૨૦૧૮ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ

રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૫૩૪૪થી તા. ૨૪.૮.૨૦૧૮ના રોજ પાડવામાં આવેલ, જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

- ડી. ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના પ્લાનો અમો એક તરફવાળાએ તૈયાર કરાવેલ જે પ્લાનો અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા તેમના હુકમ નં. પીઆરએમ/૨૮૨/૮/૨૦૧૮/૪૮૨થી તા. ૨૨.૧૦.૨૦૧૮ના રોજ વિકાસ પરવાનગી ઇસ્યુ કરીને મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.
- ઈ. પહેલા પક્ષનાએ, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી સદરહું કાયદો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તેમજ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી સદરહું નિયમ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે)ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદરહું યોજનાની નોંધણી, ગાંધીનગર રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે રેફ.નં.થી તા.....ના રોજ કરાવી છે.
- એફ. વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહું જમીન અંગેના મંજૂર થયેલા પ્લાનો, વેચાણ આપનારની તરફેણના દસ્તાવેજની નકલો, ઇન્ડેક્સ-૨ની નકલો, ગ્રામ નમુના નં. ૭-૧૨ના ઉતારા, બીનખેતીની પરવાનગીઓ, બીયુ પરમીશન તેમજ ટાઈટલ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે જે વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનારને પુરેપુરો સંતોષ થયેલ છે. વેચાણ લેનારે સદરહું તમામ પેપર્સો પોતે જાતે તથા તેમના વકીલો મારફતે જોઈ તપાસી અને ચકાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તેમને પુરેપુરો સંતોષ થયેલ છે. વેચાણ લેનારને સદરહું જમીન કે જેની ઉપર સમક્ષ ઓથોરીટી તરફથી આપવામાં આવેલ વિકાસ અંગેની પરવાનગીઓ તેમજ બીયુ પરમીશન મુજબનું યોજનાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે યોજનાની જમીન પરત્વેના વેચાણ આપનારના હકક અધિકારો બાબતે પુરેપુરો સંતોષ થયેલ છે. વેચાણ લેનાર કબુલ રાખે છે કે, સદરહું વિગતો સંબંધી હવેથી કોઈ તપાસ કરવાની બાકી રહેતી નથી અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર લે-લેવડાવશે નહીં.
- જી. વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનારની વચ્ચે સદરહું રાધે પેરેમાઉન્ટ ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ નં..... (..... ફ્લોર) વાળી મીલકત કે જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. તથા વોશ એરીયા ચો.મી. તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી. તેમજ કોમન જગ્યા અને એરીયામાં પોશાતા વણ વહેંચાયેલા ચો.મી. હિસ્સાની જમીન અંગેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી સદરહું વેચાણ કિંમત એ રીતે

સંબોધવામાં આવશે), જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૨માં દર્શાવેલ છે (જેને હવે પછી સદરહું યુનીટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). સદરહું યુનીટના કાર્પેટ એરીયાની વિગત (સદરહું કાયદા મુજબ) તેમજ અન્ય વધારાનો એરીયા (એટલે કે વેચાણ લેનારે વાપરવાનું થતું વધારાના ક્ષેત્રફળ)ની વિગત નીચે દર્શાવ્યા મુજબ છે.

ફ્લેટ નં.	કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.	બાલ્કની એરીયા + વોશ એરીયા ચો.મી.	જમીનમાં તથા કોમન એરીયામાં વણ વહેંચાયેલો હિસ્સો ચો.મી.

વેચાણ લેનારે સદરહું વિગતોથી પુરેપુરો સંતોષ છે અને તે સંબંધી કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી.

એચ. વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવાની કે, સદરહું એરીયાની વિગતમાં આર્કિટેકચ્યુલ પ્રોજેક્શનના એરીયાનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી. વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને સદરહું યુનીટના કાર્પેટ એરીયા તેમજ સદરહું યુનીટને આનુસંગિક જોડાયેલા અન્ય વધારાના ક્ષેત્રફળ સંબંધી પુરેપુરો સંતોષ છે જેથી વેચાણ લેનારને તે સંબંધી કોઈપણ જાતનો વાંધો વિરોધ કે તકરાર નથી તેમજ ભવિષ્યમાં વાંધો તકરાર લે-લેવડાવવાનો રહેશે નહીં.

આઈ. સદરહું યુનીટની વેચાણ કિંમતની ગણતરી સદર યુનીટના કાર્પેટ એરીયા તેમજ સદરહું યોજનાની જમીનમાં પોશાતા વણ વહેંચાયેલા હકક હિત હિસ્સાની જમીન મુજબ કરવામાં આવેલ છે. તેમજ સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સગવડો, સવલતોમાં વેચાણ લેનારનો અન્ય યુનીટ ધારકો સાથે સહીયારો વપરાશી હકક રહેશે.

જે. વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને સદર યુનીટના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવેલ રકમ

અનુ.નં.	રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંકની વિગત

કુલ રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા.

૧. વેચાણ લેનારે સદરહું ઉપરોક્ત પેમેન્ટની ચુકવણી વેચાણ આપનારને સદરહું યુનીટના પુરેપુરા વેચાણ અવેજની રકમ પેટે ચુકવી આપેલ છે જે સદર યુનીટનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૨માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું રકમ મળ્યા અંગેની વેચાણ આપનાર દ્વારા આ પહોંચ કમ કબુલાત છે અને સદરહું અવેજના બદલામાં વેચાણ આપનાર તેમની માલીકીની યુનીટના માલીકી હકકો સહીત તેમજ સદરહું યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એરીયા, સગવડો અને સવલતોમાં અન્ય યુનીટ ધારકો સાથે વણ વહેંચાયેલા હકકો અને અધીકારો સહીત તેમજ સદરહું યુનીટ તેમનું દીલ ચાહે તે રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીત વેચાણ આપે છે જેથી સદરહું યુનીટમાંથી જે કોઈ આવક કે લાભ થાય તે તમામ આવક તેમજ લાભો હરહમૈશ માટે બીજી તરફવાળાને પ્રાપ્ત થયેલ છે.
૨. પ્રોજેક્ટમાં આવેલ અન્ય યુનીટો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે તેની વેચાણ લેનારને જાતમાહીતી છે. અને તે અંગેના કરારો, વેચાણના લેખો, વેચાણ દસ્તાવેજો આવા અન્ય વેચાણ લેનારાઓની તરફેણમાં કરવામાં આવશે અને તેવા તમામ વેચાણ લેનારાઓ યાને માલીકોને સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સગવડો, સવલતોમાં વણ વહેંચાયેલો હકક હિત હિસ્સો રહેશે અને આવી તમામ સગવડો, સવલતોનો ઉપયોગ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે.
૩. સદરહું યુનીટ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન પરીશીષ્ટ-૨માં કરવામાં આવેલ છે તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપવામાં આવે છે. અને વેચાણ લેનારે સદરહું યુનીટને સારી અને યોગ્ય સ્થિતિમાં કબજો મેળવેલ છે તેની સ્વીકૃતી સ્વીકારે છે. વેચાણ લેનારને સદરહું યુનીટના બાંધકામ, વિશીષ્ટતાઓ, ફીક્સર્ય, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેક્ટની સુવીધાઓ, સવલતો વિગેરેની ગુણવત્તાથી સંતુષ્ટી થયેલ છે. જેથી વેચાણ લેનાર ભવિષ્યમાં તે સબંધી કોઈપણ જાતનો વાંધો વિરોધ તકરાર કે દાવાઓ ઉભા કરવાના રહેશે નહીં. વેચાણ લેનારે સદરહું યુનીટની સ્થળસ્થિતિની પણ ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી તેમને પુરેપુરો સંતોષ છે. વેચાણ લેનારાઓએ સદરહું યુનીટના કાર્પેટ એરીયા અને સુપર બિલ્ટઅપ એરીયાના ક્ષેત્રફળને ધ્યાનમાં રાખીને સંપુર્ણપણે સંતુષ્ટ થયા છે અને આ સંદર્ભમાં કોઈ વાંધો નથી કે ભવિષ્યમાં કોઈ વાદ વિવાદ ઉભા કરશે કરાવશે નહીં.

૪. વધુમાં વેચાણ આપનાર તથા તેના ઉત્તરાધીકારીઓ તથા તેમના વતી હરકોઈ માણસો વેચાણ લેનારને સદરહું યુનીટ પરત્વેના કોઈપણ કાર્યો, કાર્યવાહીઓ કરવા સંબંધી કોઈપણ પ્રકારની રોકટોક કરવા કરાવવા હકકદાર નથી અને તે મુજબ વેચાણ લેનારને સદરહું યુનીટ પરત્વેના સઘળા પ્રકારના કામકાજો કાર્યવાહીઓ કરવા સારું આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અને નિયમોને આધીન તથા વહીવટીય માળખાના તમામ નિતી નિયમો અને ધારા ધોરણોને આધીન સંપૂર્ણ સત્તા અને અધીકારો આપવામાં આવેલ છે.
૫. વધુમાં વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર તરફથી લેખીતમાં પરવાનગી અને કબુલાત પ્રાપ્ત કર્યા બાદ સદરહું યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવીને શાંતીપૂર્વક દાખલ થવાનું રહેશે અને યુનીટનો કબજો ભોગવટો ધારણ કરશે અને વેચાણ આપનાર તથા કોઈપણ સભ્યોના તથા વેચાણ આપનાર હિત ધરાવતા હોય તેવા કોઈપણ વારસદારો, વહીવટકર્તાઓના કોઈપણ જાતના દાવાદુવિઓ, લીટીગેશનો, અંતરાય, કલેઈમ કે ડીમાન્ડ સીવાય વેચાણ લેનાર સદર યુનીટ તથા તેના દરેક ભાગના ભાડા તથા નફા સાથેના તમામ લાભો પ્રાપ્ત કરી શકશે.
૬. વેચાણ આપનાર પાસેથી લેખીતમાં સદરહું યુનીટનો કબજો સ્વીકારેથી વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, અનુગામીઓ, કાનુની પ્રતીનિધીઓને તથા તેમના ભાડુઆત અને કર્મચારીઓ તથા તેમના વતી અધિકૃત તમામ વ્યક્તિઓને સદરહું યુનીટનો કાયદેસર રીતે વાપર ઉપયોગ ઉપભોગ કરવા તેમજ મેનેજમેન્ટ કમીટી / સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણો તેમજ નિતી નિયમો મુજબ રાત્રી અને દિવસ દરમ્યાન તેમની સાથે સંકળાયેલા તમામ હેતુઓ માટે અવર-જવર કરવા તેમજ વાહન સહીત તેમજ વગર વાહને આવવા જવાના અબાધીત હકક રહેશે.
૭. વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને ખાતરી વિશ્વાસ અને બાહેધરી આપે છે કે, સદરહું યોજનાની જમીન તથા બાંધકામ તથા તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ હેતુ માટે સંપાદન કરવામાં આવેલ નથી કે અનામત હેઠળ નથી તેમજ સદરહું યુનીટ ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ભરણપોષણનો કે માલીકી હકક કે અધિકાર નથી તેમજ વેચાણ આપનારે સદરહું યોજનાની જમીન ઉપર કે તેના દસ્તાવેજો ઉપર કે સદરહું યુનીટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારની લોન કે નાણાંકીય સવલત મેળવેલ નથી કે બોજો ઉભો કરેલ નથી તેમજ સદરહું યુનીટ સંપૂર્ણપણે બોજામુક્ત અને ચાર્જરહીત છે.
૮. વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાતરી અને બાહેધરી આપે છે કે, બીયુ પરવાનગીની તારીખથી પાંચ વર્ષની મુદતમાં જો વેચાણ લેનાર તરફથી વેચાણ

આપનારને સદરહું યુનીટની ગુણવત્તા કે સ્ટ્રક્ચરની ખામીને સંબંધીત નોટીસ પાઠવવામાં આવેથી વેચાણ આપનારે તેમના ખર્ચ આવી ખામીઓને સુધારવાની રહેશે. અને જો આવી ખામીઓને સુધારવાની શક્યતા ના હોય તો વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર પાસેથી તેવી ખામીઓના નુકશાનની રકમ તેમને થયેલ ખર્ચ અને નુકશાન સહીત વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશે. આવી ખામીઓ સુધારવામાં અથવા વળતર ચુકવવા માટે વેચાણ લેનાર નીચેની વિગતો સંબંધી જવાબદાર ગણાશે નહીં.

- એ. જો આવી ખામીનું કારણ વેચાણ આપનારને લાગુ પડતી ના હોય અથવા વેચાણ આપનારના નિયંત્રણની બહાર હોય અથવા
- બી. કુદરતી આપત્તિઓના કિસ્સામાં અથવા જેમતેમ રફે દફે અયોગ્ય રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાથી થતા નુકશાન સંબંધી અથવા અનઅધિકૃત ફેરફાર કરવાના કારણે અથવા
- સી. ઉત્પાદકો અથવા સપ્લાયર દ્વારા ખામી તરીકે ગણવામાં ના આવતા હોય તેવા કુદરતી અથવા ફેક્ટરી ઉત્પાદીત ઉત્પાદનોના આકાર, કદ, જાડાઈ અથવા કલરમાં વૈવિધ્યતામાં સહજ અનુમતીપાત્ર વિવિધતા અને સહનશીલતાના હદ સુધી વેચાણ આપવા જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા.
- ડી. જ્યારે પ્રોડક્ટ સપ્લાયર્સ અથવા માલ વિક્રેતાઓ દ્વારા તેવી બાહેધરી અને વોરંટી આપવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે તેવી બાહેધરીઓ અને વોરંટીને વિસ્તૃત કરવામાં આવશે અને આવી વોરંટીની રાહત મેળવવા માટે અને બાહેધરી આપતા પક્ષકારના એકમાત્ર વિવેકબુધ્ધી ઉપર રહેશે. સદરહું બાહેધરીઓ જ્યાં પક્ષકાર દ્વારા પુરી પાડવામાં આવેલ હોય તો પ્રમોટરની ગેરંટી / વોરંટી ખામી જવાબદારીઓના સમયગાળા પહેલા સમાપ્ત થાય છે અને આવી બાહેધરીઓ સદરહું યુનીટ / યોજના / તબક્કા / વિંગની જાળવણી હેઠળ આવરી લેવામાં આવે છે અને જો વાર્ષિક જાળવણીના કરારો / નવીનીકરણના કરાર / નવીનીકરણ ના કરાયેલ હોય તો મેનેજમેન્ટ કમીટી તથા વેચાણ લેનાર તેના કારણે ઉપસ્થિત થતી કોઈપણ ખામી માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં અથવા
- ઈ. ઉત્પાદક / વેચાણ આપનાર દ્વારા નિર્ધારિત કરેલ જાળવણી શીડ્યુલ અને ઓપરેટીંગ મેન્યુઅલનું મેનેજમેન્ટ બોડી અથવા વ્યક્તિગત વેચાણ લેનારે પાલન કરેલ ના હોય તેવા સંજોગોમાં અથવા

- એફ. જો વેચાણ લેનારે તેના કોઈપણ કરારમાં નિષ્ફળ થયા હોય અથવા આ કરારમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ કોઈપણ નિયમો અને શરતોનો ભંગ થાય તો
- જી. સદરહું યુનીટમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા કોલમ, બીમ વિગેરેમાં તથા ફીટીંગ્સ, પાઈપ, પાણી પુરવઠો, જોડાણો અથવા બાથરૂમમાં કે શૌચાલયમાં કે રસોડા વિગેરેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારનું પરીવર્તન કરવામાં આવે અથવા તે અંગેની કોઈપણ જાતનું કૃત્ય હાથ ધરવામાં આવે તો તે પરત્વે ઉદ્ભવતી ખામી સંબંધી વેચાણ આપનારની જવાબદારીઓ આપમેળે રદ થયેલ ગણાશે.
૯. સદરહું યુનીટને આનુસંગિક બીયુ પરવાનગી આવે તે સમયગાળા સુધીના તમામ પ્રકારના પંચાયતના વેરાઓ, ઔડા ચાર્જ્સ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ્સ, રેવન્યુ ટેક્ષો વિગેરે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીની વેચાણ આપનારના શીરે રહેશે અને ત્યારબાદ વેચાણ લેનારે બીયુ પરમીશન મળેથી સદરહું ગુડા ચાર્જ્સ, યુનીટ વેરાઓ, ટેક્ષો, ચાર્જ્સ વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. વેચાણ લેનારે સદરહું યુનીટ પરત્વેના બેટરમેન્ટ ચાર્જ્સ, પાણી, ગટર ચાર્જ્સ, ગેસ કનેક્શન ચાર્જ્સ, ઇન્ટરનેટ કનેક્શન ચાર્જ્સ તેમજ અન્ય તમામ કનેક્શનોના ચાર્જ્સ પણ ભોગવવાના રહેશે.
૧૦. વેચાણ લેનાર આથી જાહેર કરે છે કે તેઓ સદરહું યુનીટ ખરીદવા માટે કાયેસર રીતે હકકદાર છે અને તે સારું તેમણે તમામ લાગુ પરવાનગીઓ, પરમીશનો, મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે તેમજ સદરહું યુનીટના વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી પા કાયદેસર રીતે કરેલ છે જેથી આવી કોઈ મંજૂરીઓની શરતો અને વિગતોને અનુસરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે તેમજ કોઈપણ શરતો કે નિયમોનું ઉલ્લંઘન બદલ સરકારી ઓથોરીટીઓ તરફથી જે કોઈ દંડ અથવા પેનલ્ટી લાગુ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે તેવા દંડ તથા પેનલ્ટીની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે તેમજ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને તે અંગે સંપૂર્ણ બાહેધરી, ખાતરી અને વિશ્વાસ આપે છે.
૧૧. વેચાણ લેનાર તથા તેના ટ્રાન્સફરીઓ બાનાખતના કરારમાં, એપ્લીકેશન ફોર્મ વિગેરેમાં જણાવેલ તમામ શરતો અને વિગતોનું પણ પાલન કરવા સંપૂર્ણપણે બંધનકર્તા રહેશે.

૧૨. વેચાણ લેનાર વધુમાં કબુલ, મંજૂર રાખે છે કે, તેમણે રેરાના કાયદામાં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ પ્રકારના દસ્તાવેજો, વિગતો અને હકીકતોને જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે સદરહું કાયદા અને નિયમોને અનુરૂપ છે અને વેચાણ લેનારને તેનાથી પુરેપુરો સંતોષ થયેલ છે વધુમાં વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને સમંતી આપે છે કે, વેચાણ આપનાર દ્વારા રેરાના કાયદા મુજબની તમામ શરતો અને નિતી નિયમો તેમજ ગાઈડલાઈન મુજબનું તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતો મુજબનું વર્તન અમલ કરેલ છે જેથી વેચાણ લેનારે તે સંબંધી કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કે વાંધો કે તકરાર લે-લેવડાવવાનો રહેશે નહીં.
૧૩. સદરહું વેચાણ વ્યવહાર સંબંધી કાયદા હેઠળ અવસ્થિત અથવા લાગુ પાડવા માટે નિર્ધારિત કરવામાં આવશે. તેમજ વેચાણ વ્યવહારની આ જોગવાઈઓ આ વેચાણ વ્યવહારના ઉદ્દેશ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંતોષીત અને હદ સુધી અનુરૂપ ના હોય ત્યાં સુધી તેને કાઢી નાંખવામાં આવશે. લાગુ કાયદા હેઠળ જો કોઈ કેસ હોય તો વેચાણ વ્યવહારની બાકીની જોગવાઈઓ માન્ય ગણાશે અને તે વેચાણ વ્યવહારના અમલીકરણ સમયે લાગુ થાય ત્યારે લાગુ પાડવામાં આવશે.
૧૪. વેચાણ લેનારે તે હકીકત સ્પષ્ટ રીતે સમજી લીધેલ છે અને સમંત થાય છે કે, સદરહું કરારમાં દર્શાવેલ તમામ જોગવાઈઓ તેમજ સદરહું યુનીટ સંબંધી ઉદભવવા પામતી તમામ જવાબદારીઓ સદરહું યુનીટના ટ્રાન્સફર અથવા વ્યવહારના કિસ્સામાં સદરહું યુનીટના કોઈપણ અનુગામી / કબજેદારોને સમાન રીતે લાગુ પડશે.
૧૫. વેચાણ લેનારે બાંધકામની બનાવટ અને ગુણવત્તા અને પ્લાન માટે ઉપયોગમાં લેવાયેલ સામગ્રી અને પ્રોજેક્ટની વિશીષ્ટતાઓ અને ડીઝાઈન અને સલામત સંપત્તી માટે કોઈપણ પ્રકારની ફરીયાદ નથી. વેચાણ લેનારે યુનીટની તપાસ કરી લીધેલ છે અને તેના વિસ્તાર તથા ક્ષેત્રફળ વિશે માહિતી મેળવીને ચકાસી લીધેલ છે અને તેનાથી પુરેપુરા સંતુષ્ટ છે તેમજ વધુમાં જાહેર કરે છે કે, સદરહું યુનીટ તમામ પ્રકારની આવશ્યક સગવડો, સવલતો, સુવીધાઓ સાથેની છે જેથી વેચાણ લેનારને આ બાબતે કોઈ વાદવિવાદ નથી કે ભવિષ્યમાં કોઈ વાદ વિવાદ ઉભો કરશે કરાવશે નહીં.
૧૬. વેચાણ લેનાર દ્વારા આ કરારની શરતો અને વિગતો હેઠળ વેચાણ આપનારનો કે પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોઈપણ પ્રકારની નહીં ચુકવાયેલ રકમ સંબંધી સદરહું યુનીટ ઉપર પ્રથમ પુર્વાધીકાર અને ચાર્જ રહેશે.

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની હકીકતો અને વિગતો તેમજ અધીકારો સબંધી પરસ્પર એકજુથ અને સમંત થયેલ છે.

વેચાણ લેનાર આથી સમંત આપે છે કે તેઓએ નીચે દર્શાવેલ નિયમો અને શરતો ઉપર સદરહું યુનીટ વેચાણ રાખેલ છે જે અંગે તેઓ નીચે જણાવેલ હકીકતોએ વેચાણ આપનાર સાથે કરાર કરે છે.

૧. સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સગવડો, સવલતોના નિભાવ અર્થે તેમજ તેના મેન્ટેનન્સ સારું વેચાણ આપનાર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટી તરીકે વહીવટીય માળખા (મેનેજમેન્ટ બોડી)નું નિર્માણ કરવામાં આવશે. વેચાણ લેનારે સદરહું વહીવટીય માળખામાં સભ્ય થવા સારું જરૂરી અરજીઓ અને પેપર્સો, દસ્તાવેજોમાં વખતો વખત સહીઓ કરી આપવાની રહેશે તેમજ વહીવટીય માળખાના સભ્ય તરીકે વેચાણ લેનારે પુરેપુરો સાથ અને સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ શેરો ખરીદ કરવાના રહેશે તેમજ વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખાના તમામ નિતી નિયમો અને ઠરાવોનું પાલન કરવાની આથી બાહેધરી આપેલ છે તેમજ તેના કોઈ નિતી નિયમો અને ઠરાવોનું ઉલ્લંઘન નહીં કરવા સારું સમંત થયેલ છે.
૨. વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખાના તમામ નિતી નિયમો અને વિનિમયોનું તેમજ તેમાં જે કોઈ સુધારો, વધારો કે ફેરફાર કરવામાં આવે તે તમામનું ચુસ્તપણે પાલન કરશે વહીવટીય માળખું તેવા સુધારાઓ બિલ્ડીંગના તથા યુનીટની જાળવણી અને રક્ષણ માટે વખતો વખત કરી શકે છે અને તેમાં સબંધીત સ્થાનીક સત્તા, સરકારી કે અન્ય જાહેર સંસ્થાઓના વખતો વખત નિયમ મુજબ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન અને પેટા કાયદાઓના પાલન અને પ્રદર્શન માટે વેચાણ લેનારાઓ બિલ્ડીંગમાં સદરહું યુનીટના કબજા અને ઉપયોગ વિશે વહીવટીય માળખા દ્વારા નક્કી કરેલી તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરશે અને તે અંગેના કરો, ખર્ચા અને અન્ય ખર્ચાઓની રકમોની નિયમીતપણે ચુકવણી કરશે.
૩. વેચાણ લેનાર દ્વારા સમંતી આપવામાં આવે છે કે, વહીવટીય માળખું / વેચાણ આપનાર દ્વારા વખતો વખત મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તરીકે જે કોઈ રકમો ભરવાનું જણાવવામાં આવે તેવી રકમો સદરહું યુનીટના માલિક તરીકે વેચાણ આપનાર માલિકને ચુકવી આપવાની રહેશે તેમજ વેચાણ લેનાર વધુમાં સ્વીકારે છે કે, તેઓ આવી ચાલુ તેમજ રૂટીન મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ નિયમીત પણે વહીવટીય માળખા / વેચાણ આપનારને ચુકવી આપશે. સદરહું રકમ વહીવટીય માળખા / વેચાણ આપનારને જ્યારે પણ જણાવવા અંગે ત્યારે ૨૪ માસની મુદતમાં ચુકવી આપશે. વેચાણ લેનારે તેવી રકમ કોઈપણ

જાતના વાદ વિવાદ વગર ચુકવવાની રહેશે, વેચાણ લેનાર વધુમાં સમંત થાય છે કે, બીયુ પરવાનગી મેળવવાની તારીખથી સદરહું માસીક મેન્ટેનન્સની રકમની ચુકવણી નિયમીત રીતે કરવાની રહેશે તેમજ સદરહું મીકલતના બુકીંગના સમયને ધ્યાનમાં લીધા વગર વેચાણ લેનારે આવા લાગુ મેન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા ડીપોઝીટની ચુકવણીઓ ઉપર લાગુ પડતા સર્વિસ ટેક્ષ અથવા જીએસટી ભરવાનું રહેશે અને તેની પણ ચુકવણી કરવાની રહેશે. સદરહું સીક્યોરીટી ડીપોઝીટ તેમજ ચાલુ મેન્ટેનન્સની રકમનો ઉપયોગ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો સુવીધાઓના નિભાવ અર્થે તેમજ જાળવણી અર્થે વહીવટીય માળખા / વેન્ડર દ્વારા કરવામાં આવશે. વહીવટીય માળખાને જ્યારે પણ જરૂરીયાત જણાય તે મુજબ સદરહું મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમનો ઉપયોગ / ખર્ચ કરવા માટે હકકદાર રહેશે.

૫. વહીવટીય માળખા દ્વારા ખર્ચાને પહોંચી વળવા માટે ભવિષ્યમાં જો કોઈ વધારાની રકમ ભરપાઈ કરવાનું જણાવવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે તેવી જરૂરી વધારાની રકમ ભરપાઈ કરી આપવાની રહેશે તેમજ જો વેચાણ લેનાર વહીવટીય માળખાને તેવી રકમની ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે કસુર કરે તો વહીવટીય માળખું સદરહું વેચાણ લેનારને પુરી પાડવામાં આવતી કોમન સવલતોને કાંપી નાંખવા હકકદાર રહેશે અને વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખા વિરૂધ્ધમાં તેવી સગવડો સંબંધી કોઈપણ જાતની ડીમાન્ડ કરવા હકકદાર રહેશે નહીં. તેમજ વહીવટીય માળખાને સદરહું આવી રકમ ચુકવી આપવામાં કસુર કે વિલંબ થાય તો વેચાણ લેનારે તેવી રકમ વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ ગયેલ હશે તો તેઓ વહીવટીય માળખા પાસે તેવી કોઈ સગવડો, સવલતો માટે કોઈપણ જાતનો હકક દાવો કરવા કરાવવા હકકદાર રહેશે નહીં.

૬. સદરહું યોજનામાં આવેલ ફ્લેટોનો ઉપયોગ ફ્લેટ ધારકોએ ફક્ત રહેઠાણના હેતુ સારું જ કરવાનો રહેશે, કોઈપણ ફ્લેટ ધારકોએ અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં તેવી જ રીતે સદરહું યોજનામાં આવેલ દુકાનો / ઓફીસોનો ઉપયોગ દુકાન / ઓફીસ ધારકોએ ફક્ત વાણીજ્યના હેતુ સારું જ કરવાનો રહેશે, કોઈપણ દુકાન / ઓફીસ ધારકોએ અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં. સદરહું યોજનાના યુનીટમાં કે બિલ્ડીંગના અન્ય યુનીટ હોલરોને કે આડોશી પાડોશીઓને કે યુનીટ માલિકોને કોઈપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે મુજબનું કોઈપણ પ્રકારનું ગેરકાયદેસર કૃત્ય કરશે કરાવશે નહીં. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ સાઈડ માર્જીન કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરે આવેલ માર્જીનની જગ્યાઓમાં કોઈપણ પ્રકારનું સ્થાયી કે અસ્થાયી સ્વરૂપનો બાંધકામ કરવા કરાવવાનું રહેશે નહીં કે કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નિચર અથવા ફીક્ચર્સ કે કેબીનેટ, ટેબલ, ખુરશીઓ અથવા અન્ય

છુટક સામગ્રીઓ વિગેરે મુકીને કોઈપણ રીતે હરકત અંતરાય કરવા કરાવવાની રહેશે નહીં.

૭. વેચાણ આપનાર તેમની યુનીટમાંથી સદરહું યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં, કોમન પેસેજમાં, બાલ્કનીમાં કે કંપાઉન્ડ વોલમાં કોઈપણ જાતનો ગંદકી, ગંદવાડ, નકામી ચીજવસ્તુઓ કે કચરો ફેંકી શકશે નહીં તેમજ યોજનાની તમામ સહીયારી જગ્યાઓની યોગ્ય રીતે જાળવી રાખશે તેમજ વેચાણ લેનારે ફીક્સ ફર્નીચર તેમજ વ્યવસાયને લગતા ફીક્સ ફર્નીચરો તેમજ તેની જાળવણી અને કામગીરી યોજનાના અન્ય સહમાલીકોને તેમજ અધિકારીઓને કોઈપણ જાતની અસુવીધાઓ કે નુકશાન પહોંચાડ્યા વિના વસાવવાનું રહેશે તેમજ તેની સ્થાપના કરવાની રહેશે. વેચાણ લેનારે સદરહું યુનીટમાં કોઈપણ પ્રકારનો જોખમી, જવલનશીપ કે નુકશાનકારક ગણાતું હોય તેવા કોઈપણ માલસામાનનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે તેમજ યોજનાના નિર્માણ અથવા તેના માળખાને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે તેવા ભારે ભરખમ ચીજવસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહીં અન્યથા તે સંબંધી સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા વાંધો ઉઠાવવામાં આવશે. વધુમાં વેચાણ લેનારે ભારે માલસામાનનું વહન કરતી વખતે સીડી, કોમન એરીયા તથા મકાનોના અન્ય કોઈપણ માળખાને તેમજ બિલ્ડીંગના પ્રવેશદ્વારને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન ના પહોંચે તેની કાળજી રાખવાની રહેશે. જો વેચાણ લેનારની આવી ગેરવર્તણૂંકના કારણે સદરહું યોજનાને કે કોમન એરીયાની જગ્યાને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થયેલ હશે તો તે માટે વેચાણ લેનાર જવાબદાર ગણાશે તેમજ તે માટે તેના ખર્ચ નુકશાનની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે. વેચાણ લેનારે સદરહું સમગ્ર યુનીટ માટે ઘડવામાં આવેલ તમામ નિતી નિયમોનું હરહંમેશ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદરહું યુનીટની અંદરની આંતરીક કામગીરી હાથ ધરવાની રહેશે. વેચાણ લેનાર તથા તેના એજન્ટો, મુલાકાતીઓ વિગેરે યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી, કચરો કે પાનમસાલા વિગેરે ફેંકી શકશે નહીં અન્યથા આવી ગંદકી, કચરો વિગેરે સાફ કરવા માટે વેચાણ લેનાર જવાબદાર ગણાશે. તેમજ વેચાણ આપનાર અથવા વહીવટીય માળખું પણ વેચાણ લેનાર તથા તેના પરીવારના સભ્યો, સ્ટાફ મેમ્બર્સ, મુલાકાતીઓ વિગેરે ઉપર તે અંગેનો દંડ લાદવા હકકદાર રહેશે.

૮. સદરહું યોજનામાં આવેલ ફ્લેટનો ઉપયોગ ફ્લેટ ધારકોએ બીનરહેણાંક હેતુ માટે કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં. જો આવો બીનરહેણાંકીય વપરાશ કરવાની શરૂઆત યાને પ્રારંભ થયેલ છે તેવી જાણમાં આવે કે તુરત જ તેવા બીન-રહેણાંકીય વાપર ઉપયોગ રોકવા માટે હકકદાર રહેશે. તેવી જ રીતે સદરહું યોજનામાં આવેલ ઓફીસ / દુકાનનો ઉપયોગ ઓફીસ / દુકાન ધારકોએ રહેણાંક હેતુ માટે કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં. જો

આવો રહેણાંકીય વપરાશ કરવાની શરૂઆત યાને પ્રારંભ થયેલ છે તેવી જાણમાં આવે કે તુરત જ તેવા રહેણાંકીય વાપર ઉપયોગ રોકવા માટે હકકદાર રહેશે.

૯. સદરહું યોજનામાં આવેલ ફલેટ ધારકોએ તેમના ફલેટનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ, ડોક્ટરના ક્લીનીક, વર્ગો, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસના કન્સલ્ટીંગ રૂમ તરીકે અને અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખાને અથવા યોજનાના અન્ય વપરાશકર્તાઓને વાંધાજનક હોય તે રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં.
૧૦. વેચાણ લેનારે સદરહું યુનીટ વેચાણ રાખ્યા બાદ સદરહું ખરીદ કરેલ યુનીટની યોગ્ય અને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી રાખવાની રહેશે તેમજ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, જી.ઈ.બી. તેમજ અન્ય કોઈપણ સત્તામંડળના તમામ નિતી નિયમો અને કાયદાનું હરહર્મેશ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ કોઈપણ પ્રકારના નિયમો અને પેટા નિયમો તેમજ શરતોના ઉલ્લંઘન માટે વેચાણ લેનાર જવાબદાર ગણાશે, વધુમાં વેચાણ લેનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સામેલ તમામ નિતી નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.
૧૧. વેચાણ લેનાર કે તેમના કુટુંબના સભ્યો, કર્મચારીઓ, મુલાકાતીઓ, એજન્ટો વિગેરે તમામ સદરહું યુનીટમાં કે આજુબાજુની યુનીટોમાં કે બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો ઉમેરો, સુધારો, ફેરફાર કે તેના કોઈપણ હિસ્સાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડી શકશે નહીં કે બિલ્ડીંગના માળખાને કોઈપણ રીતે બગાડી શકશે નહીં તેમજ સદરહું યુનીટમાં આવેલ નળ, ગટરના પાઈપો સારી રીતે રાખવાના રહેશે તેમજ તેની સારી રીતે જાળવણી તેમજ માવજત કરવાની રહેશે. તેમજ યોજનાના બિલ્ડીંગના એલીવેશન / કે બ્રાહ્મ્ય દેખાવના કલરકામમાં કોઈપણ જાતના ફેરફાર અંગે મંજૂરી આપવામાં આવશે નહીં. વેચાણ લેનારે તેમની યુનીટમાં જો કોઈ સુધારો, વધારો કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે અંગે વહીવટીય માળખાની અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ ગુડા અને અન્ય સત્તાધીકારોની પુર્વ મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય જ બીન માળખાકીય સુધારા વધારા કરી શકાશે. વેચાણ લેનારે બિલ્ડીંગના અન્ય સહીયારી યુનીટોને કે સહમાલીકોની યુનીટના કોલમ, બીમ, દીવાલો, સ્લેબને અથવા આરસીસી ઢાંચાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડી શકશે નહીં. સરકાર દ્વારા સુચીત કરવામાં આવેલા સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો (જીડીસીઆર) મુજબ વેચાણ લેનારને તે વિગતોથી પુરેપુરા વાકેફ કરવામાં આવે છે. ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ ૧૯૭૬ હેઠળ બિલ્ડીંગને સારી રીતે રીપેર કરાવવાની તેમજ તેને મેન્ટેઈન રાખવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી માલીકોની / વેચાણ લેનારની રહેશે.

જેથી બાંધકામની સ્થિરતા બાબતે તે અંગે કોઈપણ જાતનો સમાધાન કરવામાં આવશે નહીં. વધુમાં સ્ટ્રક્ચરલ ઈજનેર પાસેથી સમયાંતરે બિલ્ડીંગની નિરીક્ષણ અને જાળવણી પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટેની સંપૂર્ણ જવાબદારી યોજનાના માલિકો / વેચાણ લેનારાઓની રહેશે અને વેચાણ લેનારાઓ તે સંબંધી કાનુની તમામ સુચનાઓ અને કાયદાઓનું પાલન કરવાની આથી ખાતરી આપે છે.

૧૨. વેચાણ લેનાર દરવાજા, બારી, બારણા વિગેરેના કદ અને આકારને બદલી / બદલશે નહીં અને સદરહું યુનીટ અથવા બ્લોકની છત વિગેરેમાં એરકંડીશનર અથવા કુલર્સને ઠીક કરવા માટે કોઈ છીદ્ર અથવા નવી બારી બનાવશે નહીં. વેચાણ લેનારે નિર્દિષ્ટ સ્થાનો ઉપર જ એરકંડીશનર્સ / કુલર્સને સ્થાપીત કરવાનું રહેશે, જેથી યોજનાના બ્રાહ્મ દેખાવને નુકશાન થાય નહીં.
૧૩. વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખાની પુર્વ લેખીત મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય કોઈપણ જાતની નેમપ્લેટ મુકી શકશે નહીં તેમજ વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખા તરફથી યુનીટના પ્રવેશની દિવાલ / દરવાજા ઉપર નેમ-પ્લેટ દર્શાવવા માટેની જરૂરીયાતો તેમજ આવશ્યકતાઓ પુરી પાડવામાં આવશે. તેમજ વેચાણ લેનારને તેમના યુનીટના પ્રવેશદ્વાર ઉપર તેમની નેમપ્લેટ મુકવાની મંજૂરી આપવામાં આવે છે અને સદરહું નેમપ્લેટના કદ અને સાઈઝ સંબંધી વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખાની સુચનાઓને અનુસરવાની રહેશે. સદરહું યુનીટની અંદરના ભાગે બહારની બાજુથી જોઈ શકાય તે રીતે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતના હોર્ડિંગ્સ, સીનેજ કે ડ્રોપ્સ મુકી શકશે નહીં કે ઈન્સ્ટોલ કરી શકશે નહીં. ફક્ત વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખું જ યોજનાના તમામ સભાસદો, કબજેદારો તેમજ વેચાણ લેનારાઓના નામ બિલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર નિયક્ત સ્થળે પ્રદર્શીત કરવાનો હક રહેશે.
૧૪. વેચાણ લેનાર સદરહું યુનીટમાં આગળ, પૂર, ધરતીકંપ, તોફાન, તંગી, વિમાન અથડામણ, રમખાણ, તોડફોડ વિગેરે દ્વારા નુકશાન સામે વિમો લેવાનો રહેશે અને વહીવટીય માળખું જે નકકી કરે તે વીમા કંપની સાથે યોગ્ય વીમો ઉતરાવવાનો રહેશે. યુનીટને આગ અથવા જલ્દીથી નુકશાન થતા બચાવી શકાય તે હેતુ માટે વહીવટીય કંપની અથવા વેચાણ આપનારને જ્યારે પણ જરૂર જણાય ત્યારે સદરહું વીમાના નિતી નિયમો સાથે જોડાશે અને વેચાણ લેનારે તેના પ્રીમીયમની રકમ નિયમીત પણે ચુકવવાની રહેશે અને તેની પહોંચ વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. સદરહું વીમાની રકમનો ઉપયોગ યુનીટના સમારકામ તથા યુનીટની પુનઃસ્થાપનમાં વ્યાજબી વ્યવહારીક હેતુ માટે કરવામાં આવશે.

૧૫. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, ફાયર એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમ, ફાયર લિફ્ટ, જનરેટર તથા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એસેસરીઝની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે, અને બીજા પક્ષનાને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. જે હાલમાં સંપૂર્ણપણે કાર્યરત છે. જેને સમયાંતરે ચેક કરી કરાવી તેને હર હંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો બીજા પક્ષનાને અમો પહેલા પક્ષનાએ આપેલ છે. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે. અને શોર્ટ સર્કિટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે. જેથી કોઈપણ વેલ્ડીંગ કામ વખતે, ઇલેક્ટ્રીક વેલ્ડીંગ કામ માટે હેવી લોડ વાળા ઇલેક્ટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તથા દિવાબત્તીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે. તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને આપેલ છે. વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન વાંધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડિપાર્ટમેન્ટમાંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે. તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એક્સપાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મુકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકા ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે. આમ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ હર હંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગોવસાત જો ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ બંધ હશે અને કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાશે તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે. આગ અકસ્માત સમયે અગ્નિશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઈટ ચાલુ રહે તે રીતેનું વાયરીંગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે. અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ બિલ્ડીંગમાં તથા બેઈઝમેન્ટમાં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નિશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે. તેમજ વધારાની સુરક્ષા માટે દરેક યુનિટ માલીકોએ ફરજિયાત પોત-પોતાના યુનિટમાં એક એબીસી અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફ્ટી માટે રાખવાના છે તેમજ અન્ય ફાયર સેફ્ટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે સહી. કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોએ

ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેક્શન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ તથા તેના પંપ તથા જનરેટર હંમેશા ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મેન્ટેઈન કરવાના રહેશે. અને જો ફાયર ફાઈટીંગનું ઉપરોક્ત રીતે જણાવ્યા મુજબનું મેન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઈ અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં. જે બાબત અત્યંત ગંભીરપણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

૧૬. વેચાણ લેનાર એ હકીકત અને વિગતથી વાકેફ તેમજ સ્પષ્ટપણે સહમત છે કે, સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગની ટોચ ઉપર આવેલ ધાબાનો ઉપયોગ કરવાનો હકક અને અધીકાર પ્રતીબંધીત / મર્યાદીત સુવીધા છે અને તેનો ઉપયોગ કાયમ માટે વહીવટીય સંસ્થા દ્વારા નિયંત્રીત કરવામાં આવશે. સદરહું વેચાણ લેનારને બિલ્ડીંગના ધાબામાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે અધિકાર સ્થાપીત થતો નથી. તેમજ જો કોઈ ધાબાની જગ્યા કોઈ વિશીષ્ટ યુનીટ માટે અનુકુળ હોય તો તે જ સંબંધીત યુનીટના કબજાના વિશીષ્ટ ઉપયોગ માટે રહેશે. વેચાણ લેનાર સદરહું ધાબાની જગ્યા માટે કોઈ દાવો કરશે નહીં.
૧૭. વેચાણ લેનાર એ વાતે સંપુર્ણપણે સમંત થાય છે કે, વેચાણ આપનારને સદરહું પ્રોજેક્ટની જાહેરાત કરવાનો તેમજ પબ્લીસીટી કરવાનો પોતે જાતે તથા જાહેરાત કંપનીને સંપુર્ણપણે હકક અને અધીકાર રહેશે તેમજ વેચાણ આપનાર તેમના પ્રોજેક્ટનો પ્રચાર અને જાહેરાત તેમજ સંચાર સંબંધી તમામ કાર્યવાહીઓ હાથ ધરવા હકકદાર રહેશે. વેચાણ લેનાર વધુમાં જાહેર કરે છે કે, વેચાણ આપનાર તથા તેમના એજન્ટો સદરહું યોજનામાં હોડીંગ્સ, એલસીડી સ્કીન, વિડીયો વિગેરે જાહેરાત તેમજ પ્રચાર અર્થેના અન્ય ઓડીયો / વિડીયો મોડસ દિવાલો ઉપર ઇન્સ્ટોલ કરવા માટે કાયદેસર રીતે હકકદાર રહેશે. તે માટે વેચાણ આપનાર બ્રાહ્મ્ય દિવાલનો કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ કરવા હકકદાર રહેશે તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી પણ વેચાણ આપનાર સદરહું બિલ્ડીંગમાં, સમગ્ર ઇમારતની બહારની સપાટી અથવા ધાબા ઉપર કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતો, ચીન્હો, સુશોભન, નિયોન લાઈટ વિગેરે મુકવા / છાપવા હકકદાર રહેશે.
૧૮. સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ બીજા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો પહેલાં પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો / કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે નળ, ગટર, પાણીની લાઈનો, વાયરો, દિવાલોના મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષનાએ આ પ્રોજેક્ટના બાંધકામ શક્ય હોય તેટલા તમામ પ્રવર્તમાન કાયદા (ઈ.સી. સહીત) નું પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં

કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો બીજા પક્ષનાને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહિતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબતો તમો બીજા પક્ષનાએ કબુલ, મંજૂર રાખીને યુનીટ ખરીદેલ છે. સદરહું મેન્ટેનન્સ કામ સંબંધી જે કોઈ રકમ ચુકવવાનું જણાવવામાં આવે તે વેચાણ લેનારે તેમજ અન્ય યુનીટોના કબજેદારોએ સહીયારી રીતે ચુકવવાની રહેશે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર આવી મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ, કોમન ચાર્જસ, ટેક્ષો, કોમન ઇલેક્ટ્રીક બીલ તથા વહીવટીય માળખાના ધારા ધોરણોની શરતોનું કોઈપણ પ્રકારનું ઉલ્લંઘન કરવા બદલ જવાબદાર ગણાશે. અન્યથા વહીવટીય માળખાને સદરહું યુનીટ પરત્વે પુરી પાડવામાં આવનાર સગવડો જેવી કે, પાણીની લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાય તેમજ અન્ય કોમન સગવડોનો હકક અધિકાર બંધ કરવા ફરજ પાડી શકાશે.

૧૯. વેચાણ લેનાર એ વાત સારી રીતે જાણે છે કે, સદરહું યુનીટમાં તેમજ ઉપરદળે આવેલ યુનીટોમાં કે આજુબાજુના યુનીટોમાં કોઈપણ સમયે સંડાસ, બાથરૂમ તેમજ વિગેરે જગ્યાએથી પાણીના કારણે ભેજ આવવાની પુરેપુરી શક્યતાઓ રહેલી છે તેમજ તેને કારણે દિવાલોના કલરને કે પ્લાસ્ટરને પણ નુકશાન થવાની શક્યતાઓ રહેલી છે તેમજ પાણીને કારણે આવી તકલીફો ઉપસ્થિત થઈ શકે છે, સદરહું કામકાજ સંબંધી તમામ સેફ્ટી રૂલ્સ અપનાવવા છતાં પણ આવી પરિસ્થિતીનું નુકશાન થઈ શકે છે જે બાંધકામને આભારી નથી તેથી દસ્તાવેજની શરતોને તેની ખામી તરીકે ગણવાની રહેશે નહીં જેથી વેચાણ લેનાર એવું જાહેર કરે છે કે, વેચાણ આપનારને આવી ખામીઓ માટે જવાબદાર ઠરાવશે નહીં અને વેચાણ આપનાર સદરહું જગ્યાઓએ ઉપર તેમજ યુનીટમાં ટોયલેટ, બાથરૂમ તથા અન્ય જગ્યાઓ ઉપર પાણીના લીકેજને તેમના ખર્ચે અને જોખમે રીપેર કરાવવાનું રહેશે.

૨૦. સદરહું બિલ્ડીંગમાં વહીવટીય માળખાના ધારાધોરણ મુજબ લીફ્ટનો વપરાશ કરવાનો રહેશે તેમજ લીફ્ટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોક્ત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહું યુનીટની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે જમા કરાવવાનું હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ તેમજ જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર)ની જોગવાઈઓ મુજબ તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે સહી. આમ, ધારાધોરણ મુજબના ઇમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ / પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ

સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહીતની તમામ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. ઉપરાંત અમો પહેલા પક્ષનાએ તમામ બિલ્ડીંગની ઉપર એવીએશન લાઈટ મુકેલ છે તેને હરહમ્મેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૨૧. વેચાણ લેનાર કે તેમના કુટુંબના સભ્યો, સ્ટાફ મેમ્બર્સો, મુલાકાતીઓ વિગેરે કોમન વપરાશની જગ્યાઓ સવલતો સગવડો કે તેના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ રીતે નુકશાન કરી શકશે નહીં કે બગાડી શકશે નહીં, તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય કરેલ કરાવેલ હોય તો વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખું કોઈપણ વ્યક્તિને આવી કોમન યુનીટના બગાડ અથવા નુકશાન પહોંચાડવા બદલ તેને જાહેર ઉપયોગ માટે અયોગ્ય ઠેરવી અને વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી તેના સમારકામ અંગેની રકમ મેળવવા માટે દંડ લાદવાનો હકક ધરાવશે.
૨૨. સદરહું યોજનામાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સની જોગવાઈઓ મુજબ વાહન પાર્કિંગની જગ્યા પુરી પાડવામાં આવી છે અને વેચાણ લેનારને તે બાબતે સ્પષ્ટપણે મુક્ત સમંતી આપે છે અને ખાતરી કરે છે કે, સદરહું વેચાણ લેનાર તથા તેમના કુટુંબીજનો તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ ફક્ત અને ફક્ત નિર્દિષ્ટ પાર્કિંગ વિસ્તારમાં જ કરશે અને મુલાકાતીઓને તેમના વાહનો પાર્કિંગ વિસ્તાર કે અન્ય ફાળવેલ પાર્કિંગ વિસ્તારમાં કરવા દેવાનું રહેશે નહીં. વેચાણ લેનાર કે તેમના મુલાકાતીઓ યોજનાના અન્ય સભ્યોના પાર્કિંગ વિસ્તારમાં તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં. વહીવટીય માળખાને સદરહું યોજનાના (હોલોપ્લીનથ, માર્જન અથવા બેઝમેન્ટ)માં પાર્કિંગની જગ્યા ફાળવણીથી એલોટ કરવાના હકકો રહેશે જે અંગે વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ વહીવટીય માળખાએ વહીવટ વ્યવહાર કરવાનો રહેશે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર તથા વહીવટીય માળખાના પાર્કિંગ એલોટમેન્ટની શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર લે-લેવડાવવાનો રહેશે નહીં. વધુમાં વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને પાર્કિંગ સ્લોટની ફાળવણી પેટે અલગથી કોઈ રકમ ચુકવી આપેલ નથી. જેથી વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખું વેચાણ લેનાર વિરૂધ્ધમાં જો તેઓ પાર્કિંગના નિયમો ના અનુસરે તો તે અંગે પેનલ્ટી અને દંડ સહીત કડક પગલા લેવા હકકદાર રહેશે તેમજ સદરહું યોજનામાં અતિભારે કે લોડવાળા વાહનોને પ્રવેશ કરવા દેવામાં આવશે નહીં.
૨૩. ભવિષ્યમાં જો કોઈ સક્ષમ / યોગ્ય સત્તામંડળ પાસેથી વધારાની બાંધકામ માટે એફએસઆઈ ઉપલબ્ધ કરવામાં આવે અથવા વધારાની સરકારી એફએસઆઈ પ્રાપ્ત થાય તો તો વેચાણ લેનાર / એલોટીના એસોસીએશન તેના સંપૂર્ણ માલિક ગણવામાં

આવશે તે માટે વેચાણ આપનાર તેમની સમંતી આપેલ છે અને તેમને કોઈપણ જાતનો વાંધો નથી.

૨૪. સદરહું યોજનાના સંદર્ભમાં વહીવટીય માળખાની સ્થાપના થયા બાદ વેચાણ આપનાર નહી વેચાયેલા યુનીટોનું કોઈપણ વ્યક્તિને તેમને યોગ્ય લાગે તેવા નિયમો અને શરતોને આધીન ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરવા હકકદાર રહેશે તેમજ તેમજ આવા કહેવાતા વેચાણ લેનારાઓ વહીવટીય માળખાના સભ્ય બનવા અધિકૃત રહેશે અને તેઓ વેચાણ લેનારની સમકક્ષ સદરહું યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ અને સગવડોનો વાપર ઉપયોગ કરી શકશે. વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે વધુમાં સ્પષ્ટપતા કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ આપનાર સદરહું યોજનામાં આવેલ નહી વેચાયેલા યુનીટોની જાળવણી અને મેન્ટેનન્સ પેટે કોઈપણ શુલ્ક ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે નહી.
૨૫. જો વેચાણ લેનાર તરફથી કોઈપણ શરતનું ઉલ્લંઘન કરવાનું જોવા મળે તો વેચાણ લેનાર અને / અથવા વહીવટીય માળખું આ વેચાણ દસ્તાવેજ અને / અથવા બાનાખતના કરારના નિયમો અને શરતોનો વિશીષ્ટ રીતે અમલ કરવા કરાવવા હકકદાર રહેશે.
૨૬. વેચાણ લેનાર વહીવટીય માળખા / વેચાણ આપનારની પુર્વ મંજૂરી મેળવીને તેમની યુનીટનું વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈપણ જાતનો બોજો કે ચાર્જ ઉભો કરવા કરાવવા તેમજ સદરહું યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગમાંથી જે કોઈ નફો કે વ્યાજ મળવાપાત્ર હોય તો તે લેવા તેમજ મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે તેમજ વહીવટીય માળખા સાથે તથા વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતોને વિગતોને આધીન કોઈપણ જાતનું વર્તન અમલ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અગર તો બિલ્ડીંગ / વહીવટીય માળખાના નિતી નિયમો વિરૂધ્ધ જણાય તો વેચાણ આપનાર / વહીવટીય કમીટી વેચાણ લેનારની વિરૂધ્ધમાં તમામ પ્રકારના કાયદેસર પગલા લેવા હકકદાર રહેશે. વધુમાં વેચાણ લેનારે તેમની યુનીટ કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈને પણ ભાડે કે લીવ એન્ડ લાયસન્સ ઉપર વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપે તો તે અંગેની જાણદર્શક નોટીસ વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખાને કરવાની રહેશે, વધુમાં જે તે માન્ય કાયદાઓને આધીન વેચાણ લેનારે નજીકના પોલીસ સ્ટેશનમાં પણ ભાડા અંગેની જાણ કરવાની રહેશે.
૨૭. સદરહું યોજનાની વહીવટીય માળખા તરફથી યુનીટના હિતની સુરક્ષા માટે તથા તેના અધિકારીઓની સુરક્ષા અર્થે વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખાની મંજૂરી મેળવીને જે તે વ્યક્તિને પોતાની યુનીટનું વેચાણ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કે કબજો સોંપી શકશે તેમજ

વહીવટીય માળખાને જરૂર જણાય તે મુજબની અરજીઓ, પેપર્સો અને દસ્તાવેજોમાં તેમના સહી-સાક્ષી, લખાણો, કરારો કરી આપવાના રહેશે.

૨૮. વેચાણ લેનારે તેમજ વેચાણ લેનારે પોતાની યુનીટ જે કોઈ વ્યક્તિને વેચાણ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરેલ હોય કે ભાડે આપેલ હોય અથવા કબજે સોંપેલ હોય તેવી તમામ વ્યક્તિઓએ વહીવટીય માળખાના યુનીટ તથા યુનીટની અન્ય જગ્યાઓ તથા કંપાઉન્ડની જાળવણી તેમજ સુરક્ષા અર્થે ટ્રાન્સફર અને વપરાશ અંગે જે કોઈ નિતી નિયમો ઘડવામાં આવેલ છે તે તમામનું તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તથા સરકારી અન્ય ઓથોરીટીઓના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ નિતીનિયમો, વિનિમયો તેમજ ઠરાવોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૨૯. જો વેચાણ લેનાર કે તેમના કુટુંબના સભ્યો, મહેમાનો તથા તેમના તરફથી કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા યોજનાની સહીયારી યુનીટો / સગવડો / સવલતોને કોઈપણ રીતે નુકશાન પહોંચાડે તો વેચાણ લેનારે તેવું નુકશાન કરેલું માનવામાં આવશે અને આવા નુકશાનની રકમ વેચાણ લેનાર / વહીવટીય માળખું તેવા વેચાણ લેનારની પાસેથી તેમના શેરો જપ્ત કરીને વેચાણ લેનારને કોઈપણ જાતની પુર્વભૂમિકા કે શરતો વિના કાઢી મુકવા હકકદાર રહેશે. વધુમાં વેચાણ આપનાર તથા વહીવટીય માળખાને જે તે વેચાણ લેનારને તેવા નુકશાન તથા ખર્ચની રકમ ભરપાઈ કરાવવા તથા તેમના કુટુંબીજનો, સ્ટાફ, એજનઓટ, મુલાકાતીઓની પાસેથી વસુલ મેળવવાનો પુરેપુરો હકક અને અધીકાર રહેશે.
૩૦. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજની તમામ શરતો, નિયમો અને જોગવાઈઓ વેચાણ લેનારે સમજી લીધેલ છે અને સમંતી આપેલ છે જેથી તે વેચાણ લેનાર તથા તેમના વારસદારો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ તેમજ સદરહું યુનીટના વખતો વખતના માલીકો તથા ભાડુઆતોને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
૩૧. સદરહું યોજના હરહમૈશ રાધે પેરેમાઉન્ટ નામથી જ ઓળખવામાં આવશે. વેચાણ લેનારે કે અન્ય યુનીટ ધારકોએ સદરહું નામમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં.
૩૨. સદરહું યુનીટની ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમમાં કોઈપણ જાતના કરો, બાકી દેવા, વિશેષધારો તેમજ બહારના કોઈ ખર્ચાઓ, ચાર્જ, બોજાની રકમોનો તેમજ કોઈપણ સરકારી ઓથોરીટી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ કે ભવિષ્યમાં લાગુ પાડવામાં આવનાર

ટેક્ષો તેમજ સર્વીસ ટેક્ષ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ (વેટ), જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ ટેક્ષો અલગથી લાદવામાં આવે તે તમામ સદરહું યુનીટના વેચાણ અથવા વેચાણની તબદીલ થતાં અથવા ટ્રાન્સફર કરવામાં આવેલ છે તેને અહીં ધ્યાનમાં લેવામાં આવે છે. જે વેચાણ આપનાર દ્વારા તથા યોજનાના વહીવટીય માળખા દ્વારા વખતો વખત માંગણી કરવામાં આવે તે મુજબ વેચાણ લેનારે વખતો વખત ભરપાઈ કરવાનું યાને ચુકવવાનું રહેશે.

૩૩. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ જેવો કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી (જો હોય તો), રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલની ફી તેમજ અન્ય તમામ ખર્ચાઓ વેચાણ લેનારે ભોગવવાના રહેશે.
૩૪. સ્ટેમ્પ એક્ટ હેઠળ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વેલ્યુએશન ઓથોરીટી દ્વારા તેમજ નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરપાઈ કરવાની આવે તો તેવી ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, નોંધણી ફી, દંડ તેમજ પેનલ્ટી વિગેરે ચુકવવા માટે વેચાણ લેનાર જવાબદાર રહેશે.
૩૫. વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનાર સાથે રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ હેઠળ પુષ્ટી કરે છે કે, સદરહું યુનીટના સ્ટ્રક્ચરને સ્થાનિક ઓથોરીટી (ગુડા)ની પાસેથી બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન (બી.યુ. પરમીશન) મળેથી ૫ વર્ષ સુધી બંધાયેલ છે અને વેચાણ લેનાર દ્વારા જો યુનીટમાં કોઈ ફેરફાર અથવા સુધારો વધારો કરવામાં આવે તો વોરંટી માટે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં.
૩૬. સદરહું રાધે પેરેમાઉન્ટ નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ધાબાના હકકો એસોસીએશન / કો.ઓપ. સોસાયટી અથવા મેમ્બર્સ તરીકે સર્વે સભાસદોના કોમન રહેશે.
૩૭. વેચાણ આપનારે સદરહું યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ એફએસઆઈનો ઉપયોગ કરેલ છે તેમ છતાં ભવિષ્યમાં ડીસીઆરમાં ફેરફાર થવાના કારણે એફએસઆઈમાં જો કોઈ વધારો કરવામાં આવે તો તેવા વધારાના એફએસઆઈના હકકો વેચાણ લેનાર / વેચાણ લેનારના એસોસીએશનના રહેશે. તેમાં વેચાણ આપનારને કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો રહેશે નહીં.
૩૮. વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે જો કોઈ સંજોગોમાં મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ સૌપ્રથમ બંને પક્ષકારોની સમંતી લાવવાનો રહેશે, તેમ છતાં અન્ય

કિસ્સામાં રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ હેઠળ અને ગુજરાત રેરા જનરલ રૂલ્સ ૨૦૧૭ તથા તેમાં વખતો વખત કરવામાં આવતા સુધારા હેઠળ તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

૩૯. વેચાણ આપનાર પુષ્ટી કરે છે કે, સદરહું બિલ્ડીંગ સબંધી બિલ્ડીંગ યુઝ પરવાનગી મળેથી અગર તો આ દસ્તાવેજમાં સહી કરતી વખતે બે માંથી જે મોડું હોય તે તારીખથી ૧૫ દિવસની મુદતમાં યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવશે.
૪૦. સદરહું રાધે પેરેમાઉન્ટના નામથી ઓળખાતી યોજના રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત જનરલ રૂલ્સ ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત રેરા ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધાયેલ છે જેનો નોંધણી નં..... છે.
૪૧. સદરહું યોજના સબંધી સર્વિસ સોસાયટી / વહીવટીય માળખા દ્વારા સંચાલીત કરવામાં આવનાર કોમન એરીયામાં સદરહું યુનીટનો વણવહેંચાયેલો હકક રહેશે. જે સમગ્ર જમીનના મહેસુલી રેકર્ડમાં કોમન એરીયા મુજબ માલીકી હકક પ્રમાણે વેચાણ થયેલ ગણાશે. સોસાયટીની નોંધણી ગુજરાત કો.ઓ. સોસાયટીઝ એક્ટ ૧૯૬૧ મુજબ કરવાની રહેશે. તેમજ રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ની કલમ ૧૭ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું કોમન એરીયાનું ટ્રાન્સફર કરવાનું રહેશે.
૪૨. સદરહું કોમન એરીયાની યુનીટોનો કબજો ભોગવટો વેચાણ આપનાર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટીને અગત્યના દસ્તાવેજો સહીત જેવા કે, વિમાની નકલ, લાગુ કચેરી તરફથી એનઓસી, લીફ્ટ લાયસન્સ, જાહેર સાધનોની વોરંટી તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાન્સ તેમજ બી.યુ.ની નકલ સહીત કો.ઓ. સર્વિસ સોસાયટી લી.ને સોંપવામાં આવશે.
૪૩. યોજનાના દરેક સભ્ય યાને કે વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખા યાને સોસાયટીના તમામ નિતી નિયમો અને ધારા ધોરણોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૪૪. કરાર રદ કરવા બાબત.
આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે આ આ કરારની

બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

સદરહું યુનીટનું પરીશીષ્ટ નીચે મુજબ છે.

પરીશીષ્ટ-૧

પ્રોજેક્ટના તળની જમીનનો સંપૂર્ણ ઉલ્લેખ કરવો.

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ ચિલોડા (નરોડા)ની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૪૧ (નાના ચિલોડા), બ્લોક/સર્વે નં. ૮૯/૨, ઓ.પી.નં. ૫૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૧૯/૨, ઓ.પી. ૮૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૮૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૦/૧, ઓ.પી.નં. ૮૪/૧, ફા.પ્લોટ નં. ૮૪/૧, એ મુજબની ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨, ૮૩/૨ તથા ૮૪/૧ની મળી કુલ ૮૦૦૫ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન.

પરીશીષ્ટ-૨

ઉપરોક્ત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી યુનીટને ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાની સમ ચો.મી. જમીન તથા ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ-૧માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત રાધે પેરેમાઉન્ટ નામના બિલ્ડીંગના ફ્લેટ નં..... (..... ફ્લોર) વાળી મીલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે તથા યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવનાર કોમન સગવડો, સવલતોનો અન્ય સહમાલીકો સાથે કોમન રીતે સંયુક્ત પણે વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો અને અધીકારો સહીતની મીલકત કે જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

આ લેખની સાથે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ ગાંધીનગર ખાતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર સહીઓ કરી છે.

વેચાણ આપનારની સહી :

પેરેમાઉન્ટ કન્સ્ટ્રક્શનના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી

વેચાણ લેનારની સહી :

સાક્ષીઓ :

૧-----

૨-----

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨-એ મુજબનું પરીશીષ્ટ

વેચાણ આપનારની સહી, ફોટો તેમજ ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન.

પેરેમાઉન્ટ કન્સ્ટ્રક્શનના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી

વેચાણ લેનારની સહી, ફોટો તેમજ ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન.

વેચાણ દસ્તાવેજ

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ ચિલોડા (નરોડા)ની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૪૧ (નાના ચિલોડા), બ્લોક/સર્વે નં. ૮૯/૨, ઓ.પી.નં. ૫૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૧૯/૨, ઓ.પી. ૮૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૮૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૦/૧, ઓ.પી.નં. ૮૪/૧, ફા.પ્લોટ નં. ૮૪/૧, એ મુજબની ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨, ૮૩/૨ તથા ૮૪/૧ની મળી કુલ ૮૦૦૫ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન રાધે પેરેમાઉન્ટ નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે તેમાં આવેલ ફલેટો / દુકાનો / ઓફીસો પૈકી દુકાન/ઓફીસ નં..... (..... ફલોર) વાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરાનો..

પ્રથમ પક્ષકાર : વેચાણ આપનાર

પેરેમાઉન્ટ કન્સ્ટ્રક્શન,

પાન નં. એએવીએફપી-૮૩૬૫-ક્યુ.

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી

ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,

ઠેકાણું : રાધે પેરેમાઉન્ટ, કાકા ભાજીપાંઉની બાજુમાં,

૨૦૦ ફુટ રીંગ રોડ, નાના ચિલોડા સર્કલ, ગાંધીનગર.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનાર અગર પ્રથમ પક્ષકાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ આપનારનો તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, સક્સેસરો અને એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો રહેશે).

બીજી તરફવાળા : બીજા પક્ષકાર : વેચાણ લેનાર

શ્રી/શ્રીમતી

ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો

રહે.....

જેમને હવે પછી એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે (જે શબ્દના અર્થમાં તેઓ તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, જો એચયુએફ હોય તો એચયુએફના હાલના તથા વખતો વખતના સભ્યો, સહ-હિસ્સેદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, જો પ્રોપરાયટરશીપ પેઢી હોય તો તેના સોલ પ્રોપરાયટર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, જો ભાગીદારી પેઢી હોય તો તેના

હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો, એક્ઝીક્યુટરો અને જો કંપની હોય તો તેના સક્સેસરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો રહેશે).

જત

એ. જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ ચિલોડા (નરોડા)ની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૪૧ (નાના ચિલોડા), બ્લોક/સર્વે નં. ૮૯/૨, ઓ.પી.નં. ૫૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૧૯/૨, ઓ.પી. ૮૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૮૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૦/૧, ઓ.પી.નં. ૮૪/૧, ફા.પ્લોટ નં. ૮૪/૧, એ મુજબની ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨, ૮૩/૨ તથા ૮૪/૧ની મળી કુલ ૮૦૦૫ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી સગવડતા ખાતર આ લેખમાં સદરહું યોજનાની જમીન અગર સદરહું જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૧માં આપવામાં આવેલ છે.

બી. જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ ચિલોડા (નરોડા)ની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૪૧ (નાના ચિલોડા), બ્લોક/સર્વે નં. ૮૯/૨, ઓ.પી.નં. ૫૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૧૯/૨, ઓ.પી. ૮૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૮૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૦/૧, ઓ.પી.નં. ૮૪/૧, ફા.પ્લોટ નં. ૮૪/૧, એ મુજબની ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨, ૮૩/૨ તથા ૮૪/૧ની મળી કુલ ૮૦૦૫ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન પ્રમોટરે તેના અગાઉના જમીન માલિકો નામે સુરભી અમિત પટેલ પોતે જાતે તથા સગીર માહી અમિત પટેલ અને સગીર આદી અમિત પટેલના વાલી તેમજ ઇષ્ટમીત્ર તરીકેની પાસેથી તા.૧૪.૯.૨૦૧૮ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાં અનુ.નં. ૧૮૭૦૦થી તે જ તારીખે નોંધવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી સગવડતા ખાતર આ કરારમાં સદરહું યોજનાની જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૧માં આપવામાં આવેલ છે.

સી. સદરહું જમીન અંગે મે. કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર./૧૯૮/૧૬-વશી. ૨૮૨૪૬ થી ૨૮૨૬૦/૨૦૧૮થી તા. ૭.૮.૨૦૧૮ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ

રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૫૩૪૪થી તા. ૨૪.૮.૨૦૧૮ના રોજ પાડવામાં આવેલ, જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

- ડી. ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના પ્લાનો અમો એક તરફવાળાએ તૈયાર કરાવેલ જે પ્લાનો અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા તેમના હુકમ નં. પીઆરએમ/૨૮૨/૮/૨૦૧૮/૪૮૨થી તા. ૨૨.૧૦.૨૦૧૮ના રોજ વિકાસ પરવાનગી ઇસ્યુ કરીને મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.
- ઈ. પહેલા પક્ષનાએ, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી સદરહું કાયદો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તેમજ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી સદરહું નિયમ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે)ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદરહું યોજનાની નોંધણી, ગાંધીનગર રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે રેફ.નં.થી તા.....ના રોજ કરાવી છે.
- એફ. વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહું જમીન અંગેના મંજૂર થયેલા પ્લાનો, વેચાણ આપનારની તરફેણના દસ્તાવેજની નકલો, ઇન્ડેક્સ-૨ની નકલો, ગામ નમુના નં. ૭-૧૨ના ઉતારા, બીનખેતીની પરવાનગીઓ, બીયુ પરમીશન તેમજ ટાઈટલ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે જે વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનારને પુરેપુરો સંતોષ થયેલ છે. વેચાણ લેનારે સદરહું તમામ પેપર્સો પોતે જાતે તથા તેમના વકીલો મારફતે જોઈ તપાસી અને ચકાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તેમને પુરેપુરો સંતોષ થયેલ છે. વેચાણ લેનારને સદરહું જમીન કે જેની ઉપર સમક્ષ ઓથોરીટી તરફથી આપવામાં આવેલ વિકાસ અંગેની પરવાનગીઓ તેમજ બીયુ પરમીશન મુજબનું યોજનાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે યોજનાની જમીન પરત્વેના વેચાણ આપનારના હકક અધિકારો બાબતે પુરેપુરો સંતોષ થયેલ છે. વેચાણ લેનાર કબુલ રાખે છે કે, સદરહું વિગતો સંબંધી હવેથી કોઈ તપાસ કરવાની બાકી રહેતી નથી અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર લે-લેવડાવશે નહીં.
- જી. વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનારની વચ્ચે સદરહું રાધે પેરેમાઉન્ટ ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં..... (..... ફ્લોર) વાળી મીલકત કે જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. તથા વોશ એરીયા ચો.મી. તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી. તેમજ કોમન જગ્યા અને એરીયામાં પોશાતા વણ વહેંચાયેલા ચો.મી. હિસ્સાની જમીન અંગેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ. અંકે રૂપીયા પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી સદરહું વેચાણ

કિંમત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે), જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૨માં દર્શાવેલ છે (જેને હવે પછી સદરહું યુનીટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). સદરહું યુનીટના કાર્પેટ એરીયાની વિગત (સદરહું કાયદા મુજબ) તેમજ અન્ય વધારાનો એરીયા (એટલે કે વેચાણ લેનારે વાપરવાનું થતું વધારાના ક્ષેત્રફળ)ની વિગત નીચે દર્શાવ્યા મુજબ છે.

દુકાન/ઓફીસ નં.	કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.	બાલ્કની એરીયા + વોશ એરીયા ચો.મી.	જમીનમાં તથા કોમન એરીયામાં વાણ વહેંચાયેલો હિસ્સો ચો.મી.

વેચાણ લેનારે સદરહું વિગતોથી પુરેપુરો સંતોષ છે અને તે સંબંધી કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી.

એચ. વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવાની કે, સદરહું એરીયાની વિગતમાં આર્કિટેકચ્યુલ પ્રોજેક્શનના એરીયાનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી. વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને સદરહું યુનીટના કાર્પેટ એરીયા તેમજ સદરહું યુનીટને આનુસંગિક જોડાયેલા અન્ય વધારાના ક્ષેત્રફળ સંબંધી પુરેપુરો સંતોષ છે જેથી વેચાણ લેનારને તે સંબંધી કોઈપણ જાતનો વાંધો વિરોધ કે તકરાર નથી તેમજ ભવિષ્યમાં વાંધો તકરાર લે-લેવડાવવાનો રહેશે નહીં.

આઈ. સદરહું યુનીટની વેચાણ કિંમતની ગણતરી સદર યુનીટના કાર્પેટ એરીયા તેમજ સદરહું યોજનાની જમીનમાં પોશાતા વાણ વહેંચાયેલા હકક હિત હિસ્સાની જમીન મુજબ કરવામાં આવેલ છે. તેમજ સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સગવડો, સવલતોમાં વેચાણ લેનારનો અન્ય યુનીટ ધારકો સાથે સહીયારો વપરાશી હકક રહેશે.

જે. વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને સદર યુનીટના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવેલ રકમ

અનુ.નં.	રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંકની વિગત

કુલ રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા.

૧. વેચાણ લેનારે સદરહું ઉપરોક્ત પેમેન્ટની ચુકવણી વેચાણ આપનારને સદરહું યુનીટના પુરેપુરા વેચાણ અવેજની રકમ પેટે ચુકવી આપેલ છે જે સદર યુનીટનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૨માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું રકમ મળ્યા અંગેની વેચાણ આપનાર દ્વારા આ પહોંચ કમ કબુલાત છે અને સદરહું અવેજના બદલામાં વેચાણ આપનાર તેમની માલીકીની યુનીટના માલીકી હકકો સહીત તેમજ સદરહું યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એરીયા, સગવડો અને સવલતોમાં અન્ય યુનીટ ધારકો સાથે વણ વહેંચાયેલા હકકો અને અધીકારો સહીત તેમજ સદરહું યુનીટ તેમનું દીલ ચાહે તે રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીત વેચાણ આપે છે જેથી સદરહું યુનીટમાંથી જે કોઈ આવક કે લાભ થાય તે તમામ આવક તેમજ લાભો હરહમૈશ માટે બીજી તરફવાળાને પ્રાપ્ત થયેલ છે.
૨. પ્રોજેક્ટમાં આવેલ અન્ય યુનીટો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે તેની વેચાણ લેનારને જાતમાહીતી છે. અને તે અંગેના કરારો, વેચાણના લેખો, વેચાણ દસ્તાવેજો આવા અન્ય વેચાણ લેનારાઓની તરફેણમાં કરવામાં આવશે અને તેવા તમામ વેચાણ લેનારાઓ યાને માલીકોને સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સગવડો, સવલતોમાં વણ વહેંચાયેલો હકક હિત હિસ્સો રહેશે અને આવી તમામ સગવડો, સવલતોનો ઉપયોગ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે.
૩. સદરહું યુનીટ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન પરીશીષ્ટ-૨માં કરવામાં આવેલ છે તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપવામાં આવે છે. અને વેચાણ લેનારે સદરહું યુનીટને સારી અને યોગ્ય સ્થિતિમાં કબજો મેળવેલ છે તેની સ્વીકૃતી સ્વીકારે છે. વેચાણ લેનારને સદરહું યુનીટના બાંધકામ, વિશીષ્ટતાઓ, ફીક્સર્ય, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેક્ટની સુવીધાઓ, સવલતો વિગેરેની ગુણવત્તાથી સંતુષ્ટી થયેલ છે. જેથી વેચાણ લેનાર ભવિષ્યમાં તે સબંધી કોઈપણ જાતનો વાંધો વિરોધ તકરાર કે દાવાઓ ઉભા કરવાના રહેશે નહીં. વેચાણ લેનારે સદરહું યુનીટની સ્થળસ્થિતિની પણ ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી તેમને પુરેપુરો સંતોષ છે. વેચાણ લેનારાઓએ સદરહું યુનીટના કાર્પેટ એરીયા અને સુપર બિલ્ટઅપ એરીયાના ક્ષેત્રફળને ધ્યાનમાં રાખીને સંપુર્ણપણે સંતુષ્ટ થયા છે અને આ સંદર્ભમાં કોઈ વાંધો નથી કે ભવિષ્યમાં કોઈ વાદ વિવાદ ઉભા કરશે કરાવશે નહીં.

૪. વધુમાં વેચાણ આપનાર તથા તેના ઉત્તરાધીકારીઓ તથા તેમના વતી હરકોઈ માણસો વેચાણ લેનારને સદરહું યુનીટ પરત્વેના કોઈપણ કાર્યો, કાર્યવાહીઓ કરવા સંબંધી કોઈપણ પ્રકારની રોકટોક કરવા કરાવવા હકકદાર નથી અને તે મુજબ વેચાણ લેનારને સદરહું યુનીટ પરત્વેના સઘળા પ્રકારના કામકાજો કાર્યવાહીઓ કરવા સારું આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અને નિયમોને આધીન તથા વહીવટીય માળખાના તમામ નિતી નિયમો અને ધારા ધોરણોને આધીન સંપૂર્ણ સત્તા અને અધીકારો આપવામાં આવેલ છે.
૫. વધુમાં વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર તરફથી લેખીતમાં પરવાનગી અને કબુલાત પ્રાપ્ત કર્યા બાદ સદરહું યુનીટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવીને શાંતીપૂર્વક દાખલ થવાનું રહેશે અને યુનીટનો કબજો ભોગવટો ધારણ કરશે અને વેચાણ આપનાર તથા કોઈપણ સભ્યોના તથા વેચાણ આપનાર હિત ધરાવતા હોય તેવા કોઈપણ વારસદારો, વહીવટકર્તાઓના કોઈપણ જાતના દાવાદુવિઓ, લીટીગેશનો, અંતરાય, કલેઈમ કે ડીમાન્ડ સીવાય વેચાણ લેનાર સદર યુનીટ તથા તેના દરેક ભાગના ભાડા તથા નફા સાથેના તમામ લાભો પ્રાપ્ત કરી શકશે.
૬. વેચાણ આપનાર પાસેથી લેખીતમાં સદરહું યુનીટનો કબજો સ્વીકારેથી વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, અનુગામીઓ, કાનુની પ્રતીનિધીઓને તથા તેમના ભાડુઆત અને કર્મચારીઓ તથા તેમના વતી અધિકૃત તમામ વ્યક્તિઓને સદરહું યુનીટનો કાયદેસર રીતે વાપર ઉપયોગ ઉપભોગ કરવા તેમજ મેનેજમેન્ટ કમીટી / સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણો તેમજ નિતી નિયમો મુજબ રાત્રી અને દિવસ દરમિયાન તેમની સાથે સંકળાયેલા તમામ હેતુઓ માટે અવર-જવર કરવા તેમજ વાહન સહીત તેમજ વગર વાહને આવવા જવાના અબાધીત હકક રહેશે.
૭. વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને ખાતરી વિશ્વાસ અને બાહેધરી આપે છે કે, સદરહું યોજનાની જમીન તથા બાંધકામ તથા તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ હેતુ માટે સંપાદન કરવામાં આવેલ નથી કે અનામત હેઠળ નથી તેમજ સદરહું યુનીટ ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ભરણપોષણનો કે માલીકી હકક કે અધિકાર નથી તેમજ વેચાણ આપનારે સદરહું યોજનાની જમીન ઉપર કે તેના દસ્તાવેજો ઉપર કે સદરહું યુનીટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારની લોન કે નાણાંકીય સવલત મેળવેલ નથી કે બોજો ઉભો કરેલ નથી તેમજ સદરહું યુનીટ સંપૂર્ણપણે બોજામુક્ત અને ચાર્જરહીત છે.
૮. વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાતરી અને બાહેધરી આપે છે કે, બીયુ પરવાનગીની તારીખથી પાંચ વર્ષની મુદતમાં જો વેચાણ લેનાર તરફથી વેચાણ

આપનારને સદરહું યુનીટની ગુણવત્તા કે સ્ટ્રક્ચરની ખામીને સંબંધીત નોટીસ પાઠવવામાં આવેથી વેચાણ આપનારે તેમના ખર્ચ આવી ખામીઓને સુધારવાની રહેશે. અને જો આવી ખામીઓને સુધારવાની શક્યતા ના હોય તો વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર પાસેથી તેવી ખામીઓના નુકશાનની રકમ તેમને થયેલ ખર્ચ અને નુકશાન સહીત વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશે. આવી ખામીઓ સુધારવામાં અથવા વળતર ચુકવવા માટે વેચાણ લેનાર નીચેની વિગતો સંબંધી જવાબદાર ગણાશે નહીં.

એ. જો આવી ખામીનું કારણ વેચાણ આપનારને લાગુ પડતી ના હોય અથવા વેચાણ આપનારના નિયંત્રણની બહાર હોય અથવા

બી. કુદરતી આપત્તિઓના કિસ્સામાં અથવા જેમતેમ રફે દફે અયોગ્ય રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાથી થતા નુકશાન સંબંધી અથવા અનઅધિકૃત ફેરફાર કરવાના કારણે અથવા

સી. ઉત્પાદકો અથવા સપ્લાયર દ્વારા ખામી તરીકે ગણવામાં ના આવતા હોય તેવા કુદરતી અથવા ફેક્ટરી ઉત્પાદીત ઉત્પાદનોના આકાર, કદ, જાડાઈ અથવા કલરમાં વૈવિધ્યતામાં સહજ અનુમતીપાત્ર વિવિધતા અને સહનશીલતાના હદ સુધી વેચાણ આપવા જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા.

ડી. જ્યારે પ્રોડક્ટ સપ્લાયર્સ અથવા માલ વિક્રેતાઓ દ્વારા તેવી બાહેધરી અને વોરંટી આપવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે તેવી બાહેધરીઓ અને વોરંટીને વિસ્તૃત કરવામાં આવશે અને આવી વોરંટીની રાહત મેળવવા માટે અને બાહેધરી આપતા પક્ષકારના એકમાત્ર વિવેકબુધ્ધી ઉપર રહેશે. સદરહું બાહેધરીઓ જ્યાં પક્ષકાર દ્વારા પુરી પાડવામાં આવેલ હોય તો પ્રમોટરની ગેરંટી / વોરંટી ખામી જવાબદારીઓના સમયગાળા પહેલા સમાપ્ત થાય છે અને આવી બાહેધરીઓ સદરહું યુનીટ / યોજના / તબક્કા / વિંગની જાળવણી હેઠળ આવરી લેવામાં આવે છે અને જો વાર્ષિક જાળવણીના કરારો / નવીનીકરણના કરાર / નવીનીકરણ ના કરાયેલ હોય તો મેનેજમેન્ટ કમીટી તથા વેચાણ લેનાર તેના કારણે ઉપસ્થિત થતી કોઈપણ ખામી માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં અથવા

ઈ. ઉત્પાદક / વેચાણ આપનાર દ્વારા નિર્ધારિત કરેલ જાળવણી શીડ્યુલ અને ઓપરેટીંગ મેન્યુઅલનું મેનેજમેન્ટ બોડી અથવા વ્યક્તિગત વેચાણ લેનારે પાલન કરેલ ના હોય તેવા સંજોગોમાં અથવા

- એફ. જો વેચાણ લેનારે તેના કોઈપણ કરારમાં નિષ્ફળ થયા હોય અથવા આ કરારમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ કોઈપણ નિયમો અને શરતોનો ભંગ થાય તો
- જી. સદરહું યુનીટમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા કોલમ, બીમ વિગેરેમાં તથા ફીટીંગ્સ, પાઈપ, પાણી પુરવઠો, જોડાણો અથવા બાથરૂમમાં કે શૌચાલયમાં કે રસોડા વિગેરેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારનું પરીવર્તન કરવામાં આવે અથવા તે અંગેની કોઈપણ જાતનું કૃત્ય હાથ ધરવામાં આવે તો તે પરત્વે ઉદ્ભવતી ખામી સંબંધી વેચાણ આપનારની જવાબદારીઓ આપમેળે રદ થયેલ ગણાશે.
૯. સદરહું યુનીટને આનુસંગિક બીયુ પરવાનગી આવે તે સમયગાળા સુધીના તમામ પ્રકારના પંચાયતના વેરાઓ, ઔડા ચાર્જ્સ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ્સ, રેવન્યુ ટેક્ષો વિગેરે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીની વેચાણ આપનારના શીરે રહેશે અને ત્યારબાદ વેચાણ લેનારે બીયુ પરમીશન મળેથી સદરહું ગુડા ચાર્જ્સ, યુનીટ વેરાઓ, ટેક્ષો, ચાર્જ્સ વિગેરે તમામ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. વેચાણ લેનારે સદરહું યુનીટ પરત્વેના બેટરમેન્ટ ચાર્જ્સ, પાણી, ગટર ચાર્જ્સ, ગેસ કનેક્શન ચાર્જ્સ, ઇન્ટરનેટ કનેક્શન ચાર્જ્સ તેમજ અન્ય તમામ કનેક્શનોના ચાર્જ્સ પણ ભોગવવાના રહેશે.
૧૦. વેચાણ લેનાર આથી જાહેર કરે છે કે તેઓ સદરહું યુનીટ ખરીદવા માટે કાયેસર રીતે હકકદાર છે અને તે સારું તેમણે તમામ લાગુ પરવાનગીઓ, પરમીશનો, મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે તેમજ સદરહું યુનીટના વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી પા કાયદેસર રીતે કરેલ છે જેથી આવી કોઈ મંજૂરીઓની શરતો અને વિગતોને અનુસરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે તેમજ કોઈપણ શરતો કે નિયમોનું ઉલ્લંઘન બદલ સરકારી ઓથોરીટીઓ તરફથી જે કોઈ દંડ અથવા પેનલ્ટી લાગુ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે તેવા દંડ તથા પેનલ્ટીની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે તેમજ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને તે અંગે સંપૂર્ણ બાહેધરી, ખાતરી અને વિશ્વાસ આપે છે.
૧૧. વેચાણ લેનાર તથા તેના ટ્રાન્સફરીઓ બાનાખતના કરારમાં, એપ્લીકેશન ફોર્મ વિગેરેમાં જણાવેલ તમામ શરતો અને વિગતોનું પણ પાલન કરવા સંપૂર્ણપણે બંધનકર્તા રહેશે.

૧૨. વેચાણ લેનાર વધુમાં કબુલ, મંજૂર રાખે છે કે, તેમણે રેરાના કાયદામાં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ પ્રકારના દસ્તાવેજો, વિગતો અને હકીકતોને જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે સદરહું કાયદા અને નિયમોને અનુરૂપ છે અને વેચાણ લેનારને તેનાથી પુરેપુરો સંતોષ થયેલ છે વધુમાં વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને સમંતી આપે છે કે, વેચાણ આપનાર દ્વારા રેરાના કાયદા મુજબની તમામ શરતો અને નિતી નિયમો તેમજ ગાઈડલાઈન મુજબનું તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતો મુજબનું વર્તન અમલ કરેલ છે જેથી વેચાણ લેનારે તે સંબંધી કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કે વાંધો કે તકરાર લે-લેવડાવવાનો રહેશે નહીં.
૧૩. સદરહું વેચાણ વ્યવહાર સંબંધી કાયદા હેઠળ અવસ્થિત અથવા લાગુ પાડવા માટે નિર્ધારિત કરવામાં આવશે. તેમજ વેચાણ વ્યવહારની આ જોગવાઈઓ આ વેચાણ વ્યવહારના ઉદ્દેશ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંતોષીત અને હદ સુધી અનુરૂપ ના હોય ત્યાં સુધી તેને કાઢી નાંખવામાં આવશે. લાગુ કાયદા હેઠળ જો કોઈ કેસ હોય તો વેચાણ વ્યવહારની બાકીની જોગવાઈઓ માન્ય ગણાશે અને તે વેચાણ વ્યવહારના અમલીકરણ સમયે લાગુ થાય ત્યારે લાગુ પાડવામાં આવશે.
૧૪. વેચાણ લેનારે તે હકીકત સ્પષ્ટ રીતે સમજી લીધેલ છે અને સમંત થાય છે કે, સદરહું કરારમાં દર્શાવેલ તમામ જોગવાઈઓ તેમજ સદરહું યુનીટ સંબંધી ઉદભવવા પામતી તમામ જવાબદારીઓ સદરહું યુનીટના ટ્રાન્સફર અથવા વ્યવહારના કિસ્સામાં સદરહું યુનીટના કોઈપણ અનુગામી / કબજેદારોને સમાન રીતે લાગુ પડશે.
૧૫. વેચાણ લેનારે બાંધકામની બનાવટ અને ગુણવત્તા અને પ્લાન માટે ઉપયોગમાં લેવાયેલ સામગ્રી અને પ્રોજેક્ટની વિશીષ્ટતાઓ અને ડીઝાઈન અને સલામત સંપત્તી માટે કોઈપણ પ્રકારની ફરીયાદ નથી. વેચાણ લેનારે યુનીટની તપાસ કરી લીધેલ છે અને તેના વિસ્તાર તથા ક્ષેત્રફળ વિશે માહિતી મેળવીને ચકાસી લીધેલ છે અને તેનાથી પુરેપુરા સંતુષ્ટ છે તેમજ વધુમાં જાહેર કરે છે કે, સદરહું યુનીટ તમામ પ્રકારની આવશ્યક સગવડો, સવલતો, સુવીધાઓ સાથેની છે જેથી વેચાણ લેનારને આ બાબતે કોઈ વાદવિવાદ નથી કે ભવિષ્યમાં કોઈ વાદ વિવાદ ઉભો કરશે કરાવશે નહીં.
૧૬. વેચાણ લેનાર દ્વારા આ કરારની શરતો અને વિગતો હેઠળ વેચાણ આપનારનો કે પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોઈપણ પ્રકારની નહીં ચુકવાયેલ રકમ સંબંધી સદરહું યુનીટ ઉપર પ્રથમ પુર્વાધીકાર અને ચાર્જ રહેશે.

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની હકીકતો અને વિગતો તેમજ અધીકારો સંબંધી પરસ્પર એકજુથ અને સમંત થયેલ છે.

વેચાણ લેનાર આથી સમંત આપે છે કે તેઓએ નીચે દર્શાવેલ નિયમો અને શરતો ઉપર સદરહું યુનીટ વેચાણ રાખેલ છે જે અંગે તેઓ નીચે જણાવેલ હકીકતોએ વેચાણ આપનાર સાથે કરાર કરે છે.

૧. સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સગવડો, સવલતોના નિભાવ અર્થે તેમજ તેના મેન્ટેનન્સ સારું વેચાણ આપનાર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટી તરીકે વહીવટીય માળખા (મેનેજમેન્ટ બોડી)નું નિર્માણ કરવામાં આવશે. વેચાણ લેનારે સદરહું વહીવટીય માળખામાં સભ્ય થવા સારું જરૂરી અરજીઓ અને પેપર્સો, દસ્તાવેજોમાં વખતો વખત સહીઓ કરી આપવાની રહેશે તેમજ વહીવટીય માળખાના સભ્ય તરીકે વેચાણ લેનારે પુરેપુરો સાથ અને સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ શેરો ખરીદ કરવાના રહેશે તેમજ વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખાના તમામ નિતી નિયમો અને ઠરાવોનું પાલન કરવાની આથી બાહેધરી આપેલ છે તેમજ તેના કોઈ નિતી નિયમો અને ઠરાવોનું ઉલ્લંઘન નહીં કરવા સારું સમંત થયેલ છે.
૨. વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખાના તમામ નિતી નિયમો અને વિનિમયોનું તેમજ તેમાં જે કોઈ સુધારો, વધારો કે ફેરફાર કરવામાં આવે તે તમામનું ચુસ્તપણે પાલન કરશે વહીવટીય માળખું તેવા સુધારાઓ બિલ્ડીંગના તથા યુનીટની જાળવણી અને રક્ષણ માટે વખતો વખત કરી શકે છે અને તેમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા, સરકારી કે અન્ય જાહેર સંસ્થાઓના વખતો વખત નિયમ મુજબ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન અને પેટા કાયદાઓના પાલન અને પ્રદર્શન માટે વેચાણ લેનારાઓ બિલ્ડીંગમાં સદરહું યુનીટના કબજા અને ઉપયોગ વિશે વહીવટીય માળખા દ્વારા નક્કી કરેલી તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરશે અને તે અંગેના કરો, ખર્ચા અને અન્ય ખર્ચાઓની રકમોની નિયમીતપણે ચુકવણી કરશે.
૩. વેચાણ લેનાર દ્વારા સમંતી આપવામાં આવે છે કે, વહીવટીય માળખું / વેચાણ આપનાર દ્વારા વખતો વખત મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તરીકે જે કોઈ રકમો ભરવાનું જણાવવામાં આવે તેવી રકમો સદરહું યુનીટના માલિક તરીકે વેચાણ આપનાર માલિકને ચુકવી આપવાની રહેશે તેમજ વેચાણ લેનાર વધુમાં સ્વીકારે છે કે, તેઓ આવી ચાલુ તેમજ રૂટીન મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ નિયમીત પણે વહીવટીય માળખા / વેચાણ આપનારને ચુકવી આપશે. સદરહું રકમ વહીવટીય માળખા / વેચાણ આપનારને જયારે પણ જણાવવા અંગે ત્યારે ૨૪ માસની મુદતમાં ચુકવી આપશે. વેચાણ લેનારે તેવી રકમ કોઈપણ

જાતના વાદ વિવાદ વગર ચુકવવાની રહેશે, વેચાણ લેનાર વધુમાં સમંત થાય છે કે, બીયુ પરવાનગી મેળવવાની તારીખથી સદરહું માસીક મેન્ટેનન્સની રકમની ચુકવણી નિયમીત રીતે કરવાની રહેશે તેમજ સદરહું મીકલતના બુકીંગના સમયને ધ્યાનમાં લીધા વગર વેચાણ લેનારે આવા લાગુ મેન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા ડીપોઝીટની ચુકવણીઓ ઉપર લાગુ પડતા સર્વિસ ટેક્ષ અથવા જીએસટી ભરવાનું રહેશે અને તેની પણ ચુકવણી કરવાની રહેશે. સદરહું સીક્યોરીટી ડીપોઝીટ તેમજ ચાલુ મેન્ટેનન્સની રકમનો ઉપયોગ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો સુવીધાઓના નિભાવ અર્થે તેમજ જાળવણી અર્થે વહીવટીય માળખા / વેન્ડર દ્વારા કરવામાં આવશે. વહીવટીય માળખાને જ્યારે પણ જરૂરીયાત જણાય તે મુજબ સદરહું મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમનો ઉપયોગ / ખર્ચ કરવા માટે હકકદાર રહેશે.

૫. વહીવટીય માળખા દ્વારા ખર્ચાને પહોંચી વળવા માટે ભવિષ્યમાં જો કોઈ વધારાની રકમ ભરપાઈ કરવાનું જણાવવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે તેવી જરૂરી વધારાની રકમ ભરપાઈ કરી આપવાની રહેશે તેમજ જો વેચાણ લેનાર વહીવટીય માળખાને તેવી રકમની ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે કસુર કરે તો વહીવટીય માળખું સદરહું વેચાણ લેનારને પુરી પાડવામાં આવતી કોમન સવલતોને કાંપી નાંખવા હકકદાર રહેશે અને વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખા વિરૂધ્ધમાં તેવી સગવડો સંબંધી કોઈપણ જાતની ડીમાન્ડ કરવા હકકદાર રહેશે નહીં. તેમજ વહીવટીય માળખાને સદરહું આવી રકમ ચુકવી આપવામાં કસુર કે વિલંબ થાય તો વેચાણ લેનારે તેવી રકમ વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ ગયેલ હશે તો તેઓ વહીવટીય માળખા પાસે તેવી કોઈ સગવડો, સવલતો માટે કોઈપણ જાતનો હકક દાવો કરવા કરાવવા હકકદાર રહેશે નહીં.

૬. સદરહું યોજનામાં આવેલ ફ્લેટોનો ઉપયોગ ફ્લેટ ધારકોએ ફક્ત રહેઠાણના હેતુ સારું જ કરવાનો રહેશે, કોઈપણ ફ્લેટ ધારકોએ અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં તેવી જ રીતે સદરહું યોજનામાં આવેલ દુકાનો / ઓફીસોનો ઉપયોગ દુકાન / ઓફીસ ધારકોએ ફક્ત વાણીજ્યના હેતુ સારું જ કરવાનો રહેશે, કોઈપણ દુકાન / ઓફીસ ધારકોએ અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં. સદરહું યોજનાના યુનીટમાં કે બિલ્ડીંગના અન્ય યુનીટ હોલરોને કે આડોશી પાડોશીઓને કે યુનીટ માલિકોને કોઈપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે મુજબનું કોઈપણ પ્રકારનું ગેરકાયદેસર કૃત્ય કરશે કરાવશે નહીં. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ સાઈડ માર્જીન કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરે આવેલ માર્જીનની જગ્યાઓમાં કોઈપણ પ્રકારનું સ્થાયી કે અસ્થાયી સ્વરૂપનો બાંધકામ કરવા કરાવવાનું રહેશે નહીં કે કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નિચર અથવા ફીક્ચર્સ કે કેબીનેટ, ટેબલ, ખુરશીઓ અથવા અન્ય

છુટક સામગ્રીઓ વિગેરે મુકીને કોઈપણ રીતે હરકત અંતરાય કરવા કરાવવાની રહેશે નહીં.

૭. વેચાણ આપનાર તેમની યુનીટમાંથી સદરહું યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં, કોમન પેસેજમાં, બાલ્કનીમાં કે કંપાઉન્ડ વોલમાં કોઈપણ જાતનો ગંદકી, ગંદવાડ, નકામી ચીજવસ્તુઓ કે કચરો ફેંકી શકશે નહીં તેમજ યોજનાની તમામ સહીયારી જગ્યાઓની યોગ્ય રીતે જાળવી રાખશે તેમજ વેચાણ લેનારે ફીક્સ ફર્નીચર તેમજ વ્યવસાયને લગતા ફીક્સ ફર્નીચરો તેમજ તેની જાળવણી અને કામગીરી યોજનાના અન્ય સહમાલીકોને તેમજ અધિકારીઓને કોઈપણ જાતની અસુવીધાઓ કે નુકશાન પહોંચાડ્યા વિના વસાવવાનું રહેશે તેમજ તેની સ્થાપના કરવાની રહેશે. વેચાણ લેનારે સદરહું યુનીટમાં કોઈપણ પ્રકારનો જોખમી, જવલનશીપ કે નુકશાનકારક ગણાતું હોય તેવા કોઈપણ માલસામાનનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે તેમજ યોજનાના નિર્માણ અથવા તેના માળખાને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે તેવા ભારે ભરખમ ચીજવસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહીં અન્યથા તે સંબંધી સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા વાંધો ઉઠાવવામાં આવશે. વધુમાં વેચાણ લેનારે ભારે માલસામાનનું વહન કરતી વખતે સીડી, કોમન એરીયા તથા મકાનોના અન્ય કોઈપણ માળખાને તેમજ બિલ્ડીંગના પ્રવેશદ્વારને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન ના પહોંચે તેની કાળજી રાખવાની રહેશે. જો વેચાણ લેનારની આવી ગેરવર્તણૂંકના કારણે સદરહું યોજનાને કે કોમન એરીયાની જગ્યાને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થયેલ હશે તો તે માટે વેચાણ લેનાર જવાબદાર ગણાશે તેમજ તે માટે તેના ખર્ચ નુકશાનની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે. વેચાણ લેનારે સદરહું સમગ્ર યુનીટ માટે ઘડવામાં આવેલ તમામ નિતી નિયમોનું હરહંમેશ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદરહું યુનીટની અંદરની આંતરીક કામગીરી હાથ ધરવાની રહેશે. વેચાણ લેનાર તથા તેના એજન્ટો, મુલાકાતીઓ વિગેરે યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી, કચરો કે પાનમસાલા વિગેરે ફેંકી શકશે નહીં અન્યથા આવી ગંદકી, કચરો વિગેરે સાફ કરવા માટે વેચાણ લેનાર જવાબદાર ગણાશે. તેમજ વેચાણ આપનાર અથવા વહીવટીય માળખું પણ વેચાણ લેનાર તથા તેના પરીવારના સભ્યો, સ્ટાફ મેમ્બર્સ, મુલાકાતીઓ વિગેરે ઉપર તે અંગેનો દંડ લાદવા હકકદાર રહેશે.

૮. સદરહું યોજનામાં આવેલ ફ્લેટનો ઉપયોગ ફ્લેટ ધારકોએ બીનરહેણાંક હેતુ માટે કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં. જો આવો બીનરહેણાંકીય વપરાશ કરવાની શરૂઆત યાને પ્રારંભ થયેલ છે તેવી જાણમાં આવે કે તુરત જ તેવા બીન-રહેણાંકીય વાપર ઉપયોગ રોકવા માટે હકકદાર રહેશે. તેવી જ રીતે સદરહું યોજનામાં આવેલ ઓફીસ / દુકાનનો ઉપયોગ ઓફીસ / દુકાન ધારકોએ રહેણાંક હેતુ માટે કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં. જો

આવો રહેણાંકીય વપરાશ કરવાની શરૂઆત યાને પ્રારંભ થયેલ છે તેવી જાણમાં આવે કે તુરત જ તેવા રહેણાંકીય વાપર ઉપયોગ રોકવા માટે હકકદાર રહેશે.

૯. સદરહું યોજનામાં આવેલ ફલેટ ધારકોએ તેમના ફલેટનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ, ડોક્ટરના ક્લીનીક, વર્ગો, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસના કન્સલ્ટીંગ રૂમ તરીકે અને અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખાને અથવા યોજનાના અન્ય વપરાશકર્તાઓને વાંધાજનક હોય તે રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં.
૧૦. વેચાણ લેનારે સદરહું યુનીટ વેચાણ રાખ્યા બાદ સદરહું ખરીદ કરેલ યુનીટની યોગ્ય અને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી રાખવાની રહેશે તેમજ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, જી.ઈ.બી. તેમજ અન્ય કોઈપણ સત્તામંડળના તમામ નિતી નિયમો અને કાયદાનું હરહંમેશ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ કોઈપણ પ્રકારના નિયમો અને પેટા નિયમો તેમજ શરતોના ઉલ્લંઘન માટે વેચાણ લેનાર જવાબદાર ગણાશે, વધુમાં વેચાણ લેનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સામેલ તમામ નિતી નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.
૧૧. વેચાણ લેનાર કે તેમના કુટુંબના સભ્યો, કર્મચારીઓ, મુલાકાતીઓ, એજન્ટો વિગેરે તમામ સદરહું યુનીટમાં કે આજુબાજુની યુનીટોમાં કે બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો ઉમેરો, સુધારો, ફેરફાર કે તેના કોઈપણ હિસ્સાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડી શકશે નહીં કે બિલ્ડીંગના માળખાને કોઈપણ રીતે બગાડી શકશે નહીં તેમજ સદરહું યુનીટમાં આવેલ નળ, ગટરના પાઈપો સારી રીતે રાખવાના રહેશે તેમજ તેની સારી રીતે જાળવણી તેમજ માવજત કરવાની રહેશે. તેમજ યોજનાના બિલ્ડીંગના એલીવેશન / કે બ્રાહ્મ્ય દેખાવના કલરકામમાં કોઈપણ જાતના ફેરફાર અંગે મંજૂરી આપવામાં આવશે નહીં. વેચાણ લેનારે તેમની યુનીટમાં જો કોઈ સુધારો, વધારો કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે અંગે વહીવટીય માળખાની અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ ગુડા અને અન્ય સત્તાધીકારોની પુર્વ મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય જ બીન માળખાકીય સુધારા વધારા કરી શકાશે. વેચાણ લેનારે બિલ્ડીંગના અન્ય સહીયારી યુનીટોને કે સહમાલીકોની યુનીટના કોલમ, બીમ, દીવાલો, સ્લેબને અથવા આરસીસી ઢાંચાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડી શકશે નહીં. સરકાર દ્વારા સુચીત કરવામાં આવેલા સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો (જીડીસીઆર) મુજબ વેચાણ લેનારને તે વિગતોથી પુરેપુરા વાકેફ કરવામાં આવે છે. ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ ૧૯૭૬ હેઠળ બિલ્ડીંગને સારી રીતે રીપેર કરાવવાની તેમજ તેને મેન્ટેઈન રાખવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી માલીકોની / વેચાણ લેનારની રહેશે.

જેથી બાંધકામની સ્થિરતા બાબતે તે અંગે કોઈપણ જાતનો સમાધાન કરવામાં આવશે નહીં. વધુમાં સ્ટ્રક્ચરલ ઈજનેર પાસેથી સમયાંતરે બિલ્ડીંગની નિરીક્ષણ અને જાળવણી પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટેની સંપૂર્ણ જવાબદારી યોજનાના માલિકો / વેચાણ લેનારાઓની રહેશે અને વેચાણ લેનારાઓ તે સંબંધી કાનુની તમામ સુચનાઓ અને કાયદાઓનું પાલન કરવાની આથી ખાતરી આપે છે.

૧૨. વેચાણ લેનાર દરવાજા, બારી, બારણા વિગેરેના કદ અને આકારને બદલી / બદલશે નહીં અને સદરહું યુનીટ અથવા બ્લોકની છત વિગેરેમાં એરકંડીશનર અથવા કુલર્સને ઠીક કરવા માટે કોઈ છીદ્ર અથવા નવી બારી બનાવશે નહીં. વેચાણ લેનારે નિર્દિષ્ટ સ્થાનો ઉપર જ એરકંડીશનર્સ / કુલર્સને સ્થાપીત કરવાનું રહેશે, જેથી યોજનાના બ્રાહ્મ દેખાવને નુકશાન થાય નહીં.
૧૩. વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખાની પુર્વ લેખીત મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય કોઈપણ જાતની નેમપ્લેટ મુકી શકશે નહીં તેમજ વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખા તરફથી યુનીટના પ્રવેશની દિવાલ / દરવાજા ઉપર નેમ-પ્લેટ દર્શાવવા માટેની જરૂરીયાતો તેમજ આવશ્યકતાઓ પુરી પાડવામાં આવશે. તેમજ વેચાણ લેનારને તેમના યુનીટના પ્રવેશદ્વાર ઉપર તેમની નેમપ્લેટ મુકવાની મંજૂરી આપવામાં આવે છે અને સદરહું નેમપ્લેટના કદ અને સાઈઝ સંબંધી વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખાની સુચનાઓને અનુસરવાની રહેશે. સદરહું યુનીટની અંદરના ભાગે બહારની બાજુથી જોઈ શકાય તે રીતે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતના હોર્ડિંગ્સ, સીનેજ કે ડ્રોપ્સ મુકી શકશે નહીં કે ઈન્સ્ટોલ કરી શકશે નહીં. ફક્ત વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખું જ યોજનાના તમામ સભાસદો, કબજેદારો તેમજ વેચાણ લેનારાઓના નામ બિલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર નિયક્ત સ્થળે પ્રદર્શીત કરવાનો હક રહેશે.
૧૪. વેચાણ લેનાર સદરહું યુનીટમાં આગળ, પૂર, ધરતીકંપ, તોફાન, તંગી, વિમાન અથડામણ, રમખાણ, તોડફોડ વિગેરે દ્વારા નુકશાન સામે વિમો લેવાનો રહેશે અને વહીવટીય માળખું જે નકકી કરે તે વીમા કંપની સાથે યોગ્ય વીમો ઉતરાવવાનો રહેશે. યુનીટને આગ અથવા જલ્દીથી નુકશાન થતા બચાવી શકાય તે હેતુ માટે વહીવટીય કંપની અથવા વેચાણ આપનારને જ્યારે પણ જરૂર જણાય ત્યારે સદરહું વીમાના નિતી નિયમો સાથે જોડાશે અને વેચાણ લેનારે તેના પ્રીમીયમની રકમ નિયમીત પણે ચુકવવાની રહેશે અને તેની પહોંચ વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. સદરહું વીમાની રકમનો ઉપયોગ યુનીટના સમારકામ તથા યુનીટની પુનઃસ્થાપનમાં વ્યાજબી વ્યવહારીક હેતુ માટે કરવામાં આવશે.

૧૫. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, ફાયર એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમ, ફાયર લિફ્ટ, જનરેટર તથા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એસેસરીઝની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે, અને બીજા પક્ષનાને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. જે હાલમાં સંપૂર્ણપણે કાર્યરત છે. જેને સમયાંતરે ચેક કરી કરાવી તેને હર હંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો બીજા પક્ષનાને અમો પહેલા પક્ષનાએ આપેલ છે. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે. અને શોર્ટ સર્કિટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે. જેથી કોઈપણ વેલ્ડીંગ કામ વખતે, ઇલેક્ટ્રીક વેલ્ડીંગ કામ માટે હેવી લોડ વાળા ઇલેક્ટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તથા દિવાબત્તીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે. તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને આપેલ છે. વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન વાંધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડિપાર્ટમેન્ટમાંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે. તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એક્સપાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મુકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકા ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે. આમ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ હર હંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગોવસાત જો ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ બંધ હશે અને કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાશે તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે. આગ અકસ્માત સમયે અગ્નિશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઈટ ચાલુ રહે તે રીતેનું વાયરીંગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે. અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ બિલ્ડીંગમાં તથા બેઈઝમેન્ટમાં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નિશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થીત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે. તેમજ વધારાની સુરક્ષા માટે દરેક યુનિટ માલીકોએ ફરજિયાત પોત-પોતાના યુનિટમાં એક એબીસી અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફ્ટી માટે રાખવાના છે તેમજ અન્ય ફાયર સેફ્ટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે સહી. કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોએ

ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેક્શન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ તથા તેના પંપ તથા જનરેટર હંમેશા ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મેન્ટેઈન કરવાના રહેશે. અને જો ફાયર ફાઈટીંગનું ઉપરોક્ત રીતે જણાવ્યા મુજબનું મેન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઈ અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં. જે બાબત અત્યંત ગંભીરપણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

૧૬. વેચાણ લેનાર એ હકીકત અને વિગતથી વાકેફ તેમજ સ્પષ્ટપણે સહમત છે કે, સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગની ટોચ ઉપર આવેલ ધાબાનો ઉપયોગ કરવાનો હકક અને અધીકાર પ્રતીબંધીત / મર્યાદીત સુવીધા છે અને તેનો ઉપયોગ કાયમ માટે વહીવટીય સંસ્થા દ્વારા નિયંત્રીત કરવામાં આવશે. સદરહું વેચાણ લેનારને બિલ્ડીંગના ધાબામાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે અધિકાર સ્થાપીત થતો નથી. તેમજ જો કોઈ ધાબાની જગ્યા કોઈ વિશીષ્ટ યુનીટ માટે અનુકુળ હોય તો તે જ સંબંધીત યુનીટના કબજાના વિશીષ્ટ ઉપયોગ માટે રહેશે. વેચાણ લેનાર સદરહું ધાબાની જગ્યા માટે કોઈ દાવો કરશે નહીં.
૧૭. વેચાણ લેનાર એ વાતે સંપુર્ણપણે સમંત થાય છે કે, વેચાણ આપનારને સદરહું પ્રોજેક્ટની જાહેરાત કરવાનો તેમજ પબ્લીસીટી કરવાનો પોતે જાતે તથા જાહેરાત કંપનીને સંપુર્ણપણે હકક અને અધીકાર રહેશે તેમજ વેચાણ આપનાર તેમના પ્રોજેક્ટનો પ્રચાર અને જાહેરાત તેમજ સંચાર સંબંધી તમામ કાર્યવાહીઓ હાથ ધરવા હકકદાર રહેશે. વેચાણ લેનાર વધુમાં જાહેર કરે છે કે, વેચાણ આપનાર તથા તેમના એજન્ટો સદરહું યોજનામાં હોડીંગ્સ, એલસીડી સ્કીન, વિડીયો વિગેરે જાહેરાત તેમજ પ્રચાર અર્થેના અન્ય ઓડીયો / વિડીયો મોડસ દિવાલો ઉપર ઇન્સ્ટોલ કરવા માટે કાયદેસર રીતે હકકદાર રહેશે. તે માટે વેચાણ આપનાર બ્રાહ્મ્ય દિવાલનો કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ કરવા હકકદાર રહેશે તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી પણ વેચાણ આપનાર સદરહું બિલ્ડીંગમાં, સમગ્ર ઇમારતની બહારની સપાટી અથવા ધાબા ઉપર કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતો, ચીન્હો, સુશોભન, નિયોન લાઈટ વિગેરે મુકવા / છાપવા હકકદાર રહેશે.
૧૮. સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ બીજા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો પહેલાં પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો / કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે નળ, ગટર, પાણીની લાઈનો, વાયરો, દિવાલોના મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષનાએ આ પ્રોજેક્ટના બાંધકામ શક્ય હોય તેટલા તમામ પ્રવર્તમાન કાયદા (ઈ.સી. સહીત) નું પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં

કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો બીજા પક્ષનાને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહિતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબતો તમો બીજા પક્ષનાએ કબુલ, મંજૂર રાખીને યુનીટ ખરીદેલ છે. સદરહું મેન્ટેનન્સ કામ સંબંધી જે કોઈ રકમ ચુકવવાનું જણાવવામાં આવે તે વેચાણ લેનારે તેમજ અન્ય યુનીટોના કબજેદારોએ સહીયારી રીતે ચુકવવાની રહેશે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર આવી મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ, કોમન ચાર્જસ, ટેક્ષો, કોમન ઇલેક્ટ્રીક બીલ તથા વહીવટીય માળખાના ધારા ધોરણોની શરતોનું કોઈપણ પ્રકારનું ઉલ્લંઘન કરવા બદલ જવાબદાર ગણાશે. અન્યથા વહીવટીય માળખાને સદરહું યુનીટ પરત્વે પુરી પાડવામાં આવનાર સગવડો જેવી કે, પાણીની લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાય તેમજ અન્ય કોમન સગવડોનો હકક અધિકાર બંધ કરવા ફરજ પાડી શકાશે.

૧૯. વેચાણ લેનાર એ વાત સારી રીતે જાણે છે કે, સદરહું યુનીટમાં તેમજ ઉપરદળે આવેલ યુનીટોમાં કે આજુબાજુના યુનીટોમાં કોઈપણ સમયે સંડાસ, બાથરૂમ તેમજ વિગેરે જગ્યાએથી પાણીના કારણે ભેજ આવવાની પુરેપુરી શક્યતાઓ રહેલી છે તેમજ તેને કારણે દિવાલોના કલરને કે પ્લાસ્ટરને પણ નુકશાન થવાની શક્યતાઓ રહેલી છે તેમજ પાણીને કારણે આવી તકલીફો ઉપસ્થિત થઈ શકે છે, સદરહું કામકાજ સંબંધી તમામ સેફ્ટી રૂલ્સ અપનાવવા છતાં પણ આવી પરિસ્થિતીનું નુકશાન થઈ શકે છે જે બાંધકામને આભારી નથી તેથી દસ્તાવેજની શરતોને તેની ખામી તરીકે ગણવાની રહેશે નહીં જેથી વેચાણ લેનાર એવું જાહેર કરે છે કે, વેચાણ આપનારને આવી ખામીઓ માટે જવાબદાર ઠરાવશે નહીં અને વેચાણ આપનાર સદરહું જગ્યાઓએ ઉપર તેમજ યુનીટમાં ટોયલેટ, બાથરૂમ તથા અન્ય જગ્યાઓ ઉપર પાણીના લીકેજને તેમના ખર્ચે અને જોખમે રીપેર કરાવવાનું રહેશે.

૨૦. સદરહું બિલ્ડીંગમાં વહીવટીય માળખાના ધારાધોરણ મુજબ લીફ્ટનો વપરાશ કરવાનો રહેશે તેમજ લીફ્ટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોક્ત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહું યુનીટની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે જમા કરાવવાનું હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ તેમજ જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર)ની જોગવાઈઓ મુજબ તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે સહી. આમ, ધારાધોરણ મુજબના ઇમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ / પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ

સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહીતની તમામ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. ઉપરાંત અમો પહેલા પક્ષનાએ તમામ બિલ્ડીંગની ઉપર એવીએશન લાઈટ મુકેલ છે તેને હરહમ્મેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૨૧. વેચાણ લેનાર કે તેમના કુટુંબના સભ્યો, સ્ટાફ મેમ્બર્સો, મુલાકાતીઓ વિગેરે કોમન વપરાશની જગ્યાઓ સવલતો સગવડો કે તેના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ રીતે નુકશાન કરી શકશે નહીં કે બગાડી શકશે નહીં, તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય કરેલ કરાવેલ હોય તો વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખું કોઈપણ વ્યક્તિને આવી કોમન યુનીટના બગાડ અથવા નુકશાન પહોંચાડવા બદલ તેને જાહેર ઉપયોગ માટે અયોગ્ય ઠેરવી અને વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી તેના સમારકામ અંગેની રકમ મેળવવા માટે દંડ લાદવાનો હકક ધરાવશે.
૨૨. સદરહું યોજનામાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સની જોગવાઈઓ મુજબ વાહન પાર્કિંગની જગ્યા પુરી પાડવામાં આવી છે અને વેચાણ લેનારને તે બાબતે સ્પષ્ટપણે મુક્ત સમંતી આપે છે અને ખાતરી કરે છે કે, સદરહું વેચાણ લેનાર તથા તેમના કુટુંબીજનો તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ ફક્ત અને ફક્ત નિર્દિષ્ટ પાર્કિંગ વિસ્તારમાં જ કરશે અને મુલાકાતીઓને તેમના વાહનો પાર્કિંગ વિસ્તાર કે અન્ય ફાળવેલ પાર્કિંગ વિસ્તારમાં કરવા દેવાનું રહેશે નહીં. વેચાણ લેનાર કે તેમના મુલાકાતીઓ યોજનાના અન્ય સભ્યોના પાર્કિંગ વિસ્તારમાં તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં. વહીવટીય માળખાને સદરહું યોજનાના (હોલોપ્લીનથ, માર્જન અથવા બેઝમેન્ટ)માં પાર્કિંગની જગ્યા ફાળવણીથી એલોટ કરવાના હકકો રહેશે જે અંગે વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ વહીવટીય માળખાએ વહીવટ વ્યવહાર કરવાનો રહેશે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર તથા વહીવટીય માળખાના પાર્કિંગ એલોટમેન્ટની શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર લે-લેવડાવવાનો રહેશે નહીં. વધુમાં વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને પાર્કિંગ સ્લોટની ફાળવણી પેટે અલગથી કોઈ રકમ ચુકવી આપેલ નથી. જેથી વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખું વેચાણ લેનાર વિરૂધ્ધમાં જો તેઓ પાર્કિંગના નિયમો ના અનુસરે તો તે અંગે પેનલ્ટી અને દંડ સહીત કડક પગલા લેવા હકકદાર રહેશે તેમજ સદરહું યોજનામાં અતિભારે કે લોડવાળા વાહનોને પ્રવેશ કરવા દેવામાં આવશે નહીં.
૨૩. ભવિષ્યમાં જો કોઈ સક્ષમ / યોગ્ય સત્તામંડળ પાસેથી વધારાની બાંધકામ માટે એફએસઆઈ ઉપલબ્ધ કરવામાં આવે અથવા વધારાની સરકારી એફએસઆઈ પ્રાપ્ત થાય તો તો વેચાણ લેનાર / એલોટીના એસોસીએશન તેના સંપૂર્ણ માલીક ગણવામાં

આવશે તે માટે વેચાણ આપનાર તેમની સમંતી આપેલ છે અને તેમને કોઈપણ જાતનો વાંધો નથી.

૨૪. સદરહું યોજનાના સંદર્ભમાં વહીવટીય માળખાની સ્થાપના થયા બાદ વેચાણ આપનાર નહી વેચાયેલા યુનીટોનું કોઈપણ વ્યક્તિને તેમને યોગ્ય લાગે તેવા નિયમો અને શરતોને આધીન ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરવા હકકદાર રહેશે તેમજ તેમજ આવા કહેવાતા વેચાણ લેનારાઓ વહીવટીય માળખાના સભ્ય બનવા અધિકૃત રહેશે અને તેઓ વેચાણ લેનારની સમકક્ષ સદરહું યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ અને સગવડોનો વાપર ઉપયોગ કરી શકશે. વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે વધુમાં સ્પષ્ટપતા કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ આપનાર સદરહું યોજનામાં આવેલ નહી વેચાયેલા યુનીટોની જાળવણી અને મેન્ટેનન્સ પેટે કોઈપણ શુલ્ક ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે નહી.
૨૫. જો વેચાણ લેનાર તરફથી કોઈપણ શરતનું ઉલ્લંઘન કરવાનું જોવા મળે તો વેચાણ લેનાર અને / અથવા વહીવટીય માળખું આ વેચાણ દસ્તાવેજ અને / અથવા બાનાખતના કરારના નિયમો અને શરતોનો વિશીષ્ટ રીતે અમલ કરવા કરાવવા હકકદાર રહેશે.
૨૬. વેચાણ લેનાર વહીવટીય માળખા / વેચાણ આપનારની પુર્વ મંજૂરી મેળવીને તેમની યુનીટનું વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈપણ જાતનો બોજો કે ચાર્જ ઉભો કરવા કરાવવા તેમજ સદરહું યુનીટ કે તેના કોઈપણ ભાગમાંથી જે કોઈ નફો કે વ્યાજ મળવાપાત્ર હોય તો તે લેવા તેમજ મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે તેમજ વહીવટીય માળખા સાથે તથા વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતોને વિગતોને આધીન કોઈપણ જાતનું વર્તન અમલ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અગર તો બિલ્ડીંગ / વહીવટીય માળખાના નિતી નિયમો વિરૂધ્ધ જણાય તો વેચાણ આપનાર / વહીવટીય કમીટી વેચાણ લેનારની વિરૂધ્ધમાં તમામ પ્રકારના કાયદેસર પગલા લેવા હકકદાર રહેશે. વધુમાં વેચાણ લેનારે તેમની યુનીટ કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈને પણ ભાડે કે લીવ એન્ડ લાયસન્સ ઉપર વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપે તો તે અંગેની જાણદર્શક નોટીસ વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખાને કરવાની રહેશે, વધુમાં જે તે માન્ય કાયદાઓને આધીન વેચાણ લેનારે નજીકના પોલીસ સ્ટેશનમાં પણ ભાડા અંગેની જાણ કરવાની રહેશે.
૨૭. સદરહું યોજનાની વહીવટીય માળખા તરફથી યુનીટના હિતની સુરક્ષા માટે તથા તેના અધિકારીઓની સુરક્ષા અર્થે વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખાની મંજૂરી મેળવીને જે તે વ્યક્તિને પોતાની યુનીટનું વેચાણ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કે કબજો સોંપી શકશે તેમજ

વહીવટીય માળખાને જરૂર જણાય તે મુજબની અરજીઓ, પેપર્સો અને દસ્તાવેજોમાં તેમના સહી-સાક્ષી, લખાણો, કરારો કરી આપવાના રહેશે.

૨૮. વેચાણ લેનારે તેમજ વેચાણ લેનારે પોતાની યુનીટ જે કોઈ વ્યક્તિને વેચાણ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરેલ હોય કે ભાડે આપેલ હોય અથવા કબજે સોંપેલ હોય તેવી તમામ વ્યક્તિઓએ વહીવટીય માળખાના યુનીટ તથા યુનીટની અન્ય જગ્યાઓ તથા કંપાઉન્ડની જાળવણી તેમજ સુરક્ષા અર્થે ટ્રાન્સફર અને વપરાશ અંગે જે કોઈ નિતી નિયમો ઘડવામાં આવેલ છે તે તમામનું તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તથા સરકારી અન્ય ઓથોરીટીઓના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ નિતીનિયમો, વિનિમયો તેમજ ઠરાવોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૨૯. જો વેચાણ લેનાર કે તેમના કુટુંબના સભ્યો, મહેમાનો તથા તેમના તરફથી કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા યોજનાની સહીયારી યુનીટો / સગવડો / સવલતોને કોઈપણ રીતે નુકશાન પહોંચાડે તો વેચાણ લેનારે તેવું નુકશાન કરેલું માનવામાં આવશે અને આવા નુકશાનની રકમ વેચાણ લેનાર / વહીવટીય માળખું તેવા વેચાણ લેનારની પાસેથી તેમના શેરો જપ્ત કરીને વેચાણ લેનારને કોઈપણ જાતની પુર્વભૂમિકા કે શરતો વિના કાઢી મુકવા હકકદાર રહેશે. વધુમાં વેચાણ આપનાર તથા વહીવટીય માળખાને જે તે વેચાણ લેનારને તેવા નુકશાન તથા ખર્ચની રકમ ભરપાઈ કરાવવા તથા તેમના કુટુંબીજનો, સ્ટાફ, એજન્ટોટ, મુલાકાતીઓની પાસેથી વસુલ મેળવવાનો પુરેપુરો હકક અને અધીકાર રહેશે.
૩૦. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજની તમામ શરતો, નિયમો અને જોગવાઈઓ વેચાણ લેનારે સમજી લીધેલ છે અને સમંતી આપેલ છે જેથી તે વેચાણ લેનાર તથા તેમના વારસદારો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ તેમજ સદરહું યુનીટના વખતો વખતના માલીકો તથા ભાડુઆતોને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
૩૧. સદરહું યોજના હરહમૈશ રાધે પેરેમાઉન્ટ નામથી જ ઓળખવામાં આવશે. વેચાણ લેનારે કે અન્ય યુનીટ ધારકોએ સદરહું નામમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં.
૩૨. સદરહું યુનીટની ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમમાં કોઈપણ જાતના કરો, બાકી દેવા, વિશેષધારો તેમજ બહારના કોઈ ખર્ચાઓ, ચાર્જ, બોજાની રકમોનો તેમજ કોઈપણ સરકારી ઓથોરીટી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ કે ભવિષ્યમાં લાગુ પાડવામાં આવનાર

ટેક્ષો તેમજ સર્વીસ ટેક્ષ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ (વેટ), જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ ટેક્ષો અલગથી લાદવામાં આવે તે તમામ સદરહું યુનીટના વેચાણ અથવા વેચાણની તબદીલ થતાં અથવા ટ્રાન્સફર કરવામાં આવેલ છે તેને અહીં ધ્યાનમાં લેવામાં આવે છે. જે વેચાણ આપનાર દ્વારા તથા યોજનાના વહીવટીય માળખા દ્વારા વખતો વખત માંગણી કરવામાં આવે તે મુજબ વેચાણ લેનારે વખતો વખત ભરપાઈ કરવાનું યાને ચુકવવાનું રહેશે.

૩૩. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ જેવો કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી (જો હોય તો), રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલની ફી તેમજ અન્ય તમામ ખર્ચાઓ વેચાણ લેનારે ભોગવવાના રહેશે.
૩૪. સ્ટેમ્પ એક્ટ હેઠળ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વેલ્યુએશન ઓથોરીટી દ્વારા તેમજ નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરપાઈ કરવાની આવે તો તેવી ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, નોંધણી ફી, દંડ તેમજ પેનલ્ટી વિગેરે ચુકવવા માટે વેચાણ લેનાર જવાબદાર રહેશે.
૩૫. વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનાર સાથે રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ હેઠળ પુષ્ટી કરે છે કે, સદરહું યુનીટના સ્ટ્રક્ચરને સ્થાનિક ઓથોરીટી (ગુડા)ની પાસેથી બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન (બી.યુ. પરમીશન) મળેથી ૫ વર્ષ સુધી બંધાયેલ છે અને વેચાણ લેનાર દ્વારા જો યુનીટમાં કોઈ ફેરફાર અથવા સુધારો વધારો કરવામાં આવે તો વોરંટી માટે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં.
૩૬. સદરહું રાધે પેરેમાઉન્ટ નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ધાબાના હકકો એસોસીએશન / કો.ઓપ. સોસાયટી અથવા મેમ્બર્સ તરીકે સર્વે સભાસદોના કોમન રહેશે.
૩૭. વેચાણ આપનારે સદરહું યોજનામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ એફએસઆઈનો ઉપયોગ કરેલ છે તેમ છતાં ભવિષ્યમાં ડીસીઆરમાં ફેરફાર થવાના કારણે એફએસઆઈમાં જો કોઈ વધારો કરવામાં આવે તો તેવા વધારાના એફએસઆઈના હકકો વેચાણ લેનાર / વેચાણ લેનારના એસોસીએશનના રહેશે. તેમાં વેચાણ આપનારને કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો રહેશે નહીં.
૩૮. વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે જો કોઈ સંજોગોમાં મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ સૌપ્રથમ બંને પક્ષકારોની સમંતી લાવવાનો રહેશે, તેમ છતાં અન્ય

કિસ્સામાં રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ હેઠળ અને ગુજરાત રેરા જનરલ રૂલ્સ ૨૦૧૭ તથા તેમાં વખતો વખત કરવામાં આવતા સુધારા હેઠળ તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

૩૯. વેચાણ આપનાર પુષ્ટી કરે છે કે, સદરહું બિલ્ડીંગ સબંધી બિલ્ડીંગ યુઝ પરવાનગી મળેથી અગર તો આ દસ્તાવેજમાં સહી કરતી વખતે બે માંથી જે મોડું હોય તે તારીખથી ૧૫ દિવસની મુદતમાં યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવશે.
૪૦. સદરહું રાધે પેરેમાઉન્ટના નામથી ઓળખાતી યોજના રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત જનરલ રૂલ્સ ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત રેરા ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધાયેલ છે જેનો નોંધણી નં..... છે.
૪૧. સદરહું યોજના સબંધી સર્વિસ સોસાયટી / વહીવટીય માળખા દ્વારા સંચાલીત કરવામાં આવનાર કોમન એરીયામાં સદરહું યુનીટનો વણવહેંચાયેલો હકક રહેશે. જે સમગ્ર જમીનના મહેસુલી રેકર્ડમાં કોમન એરીયા મુજબ માલીકી હકક પ્રમાણે વેચાણ થયેલ ગણાશે. સોસાયટીની નોંધણી ગુજરાત કો.ઓ. સોસાયટીઝ એક્ટ ૧૯૬૧ મુજબ કરવાની રહેશે. તેમજ રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ની કલમ ૧૭ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું કોમન એરીયાનું ટ્રાન્સફર કરવાનું રહેશે.
૪૨. સદરહું કોમન એરીયાની યુનીટોનો કબજો ભોગવટો વેચાણ આપનાર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટીને અગત્યના દસ્તાવેજો સહીત જેવા કે, વિમાની નકલ, લાગુ કચેરી તરફથી એનઓસી, લીફ્ટ લાયસન્સ, જાહેર સાધનોની વોરંટી તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાન્સ તેમજ બી.યુ.ની નકલ સહીત કો.ઓ. સર્વિસ સોસાયટી લી.ને સોંપવામાં આવશે.
૪૩. યોજનાના દરેક સભ્ય યાને કે વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખા યાને સોસાયટીના તમામ નિતી નિયમો અને ધારા ધોરણોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૪૪. કરાર રદ કરવા બાબત.
આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે આ આ કરારની

બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

સદરહું યુનીટનું પરીશીષ્ટ નીચે મુજબ છે.

પરીશીષ્ટ-૧

પ્રોજેક્ટના તળની જમીનનો સંપૂર્ણ ઉલ્લેખ કરવો.

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ ચિલોડા (નરોડા)ની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૪૧ (નાના ચિલોડા), બ્લોક/સર્વે નં. ૮૯/૨, ઓ.પી.નં. ૫૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૧૯/૨, ઓ.પી. ૮૩/૨, ફા.પ્લોટ નં. ૮૩/૨ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૨૦/૧, ઓ.પી.નં. ૮૪/૧, ફા.પ્લોટ નં. ૮૪/૧, એ મુજબની ફા.પ્લોટ નં. ૫૩/૨, ૮૩/૨ તથા ૮૪/૧ની મળી કુલ ૮૦૦૫ ચો.મી.ના માપવાળી જુની શરતની બીનખેતીની જમીન.

પરીશીષ્ટ-૨

ઉપરોક્ત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી યુનીટને ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાની સમ ચો.મી. જમીન તથા ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ-૧માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત રાધે પેરેમાઉન્ટ નામના બિલ્ડીંગના ટુકાન/ઓફીસ નં..... (..... ફ્લોર) વાળી મીલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે તથા યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવનાર કોમન સગવડો, સવલતોનો અન્ય સહમાલીકો સાથે કોમન રીતે સંયુક્ત પણે વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો અને અધીકારો સહીતની મીલકત કે જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

આ લેખની સાથે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ ગાંધીનગર ખાતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર સહીઓ કરી છે.

વેચાણ આપનારની સહી :

પેરેમાઉન્ટ કન્સ્ટ્રક્શનના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી

વેચાણ લેનારની સહી :

સાક્ષીઓ :

૧-----

૨-----

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨-એ મુજબનું પરીશીષ્ટ

વેચાણ આપનારની સહી, ફોટો તેમજ ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન.

પેરેમાઉન્ટ કન્સ્ટ્રક્શનના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી

વેચાણ લેનારની સહી, ફોટો તેમજ ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન.
