

-::: વેચાણ દસ્તાવેજ :::

આજરોજ સવંત, વદ/સુદ. ને,વાર, તારીખ-
....., માહે-....., સને-૨૦..... નાં અંગ્રેજી દિને.....

મોજે ગામ કરમસદના રે.સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી.
છે તે જમીન પૈકી પૂર્વ દિશાવાળી જમીન જેનું ક્ષે..... ચો.મી. વાળી
બીનખેતીની જમીનમાં “અર્થ આઈકોન” નામે બહુમાળી ઈમારતનું આયોજન
કરવામાં આવેલ છે, તે પ્રોજેક્ટમાં પાડવામાં આવેલ ઓફીસ/દુકાન/યુનીટ નં.....
નું જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. વાળી મિલ્કતનો વેચાણ
દસ્તાવેજ રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરાનો.....

એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર :-

ડ્રીમ લેન્ડ એસોસીએટ્સ

ભાગીદારો

(૧) હસમુખભાઈ બાબુભાઈ પ્રજાપતિ, ઉ.વ.આ.૪૮, ધંધો-વેપાર

(૨) વિનયભાઈ મધુભાઈ પરીખ, ઉ.વ.આ.૪૮, ધંધો-વેપાર

પોતે જાતે તથા નં.(૩) થી (૬) ના કુ.મુ.તરીકે

(૩) કવિતાબેન ધનશ્યામભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૪૪, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ

(૪) અમિતાબેન નરોત્તમભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૫૪, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ

(૫) ભુમીકાબેન સતિષભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૩૦, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ

(૬) રૂપલબેન વિનોદકુમાર પટેલ, ઉ.વ.આ.૩૬, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ

ઠે.૨૦, શ્રીજીધામ સોસાયટી, એસ.કે.સીનેમા પાછળ, દેવાકાકા રોડ, લાંભવેલ
રોડ, મુ.લાંભવેલ, તા.જી.આણંદ-૩૮૭૩૧૦

(પાન નં.AAKFD5292R)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એક તરફવાળા અગર વેચાણ
આપનાર/પ્રાયોજક એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં સદરહું વેચાણ
આપનાર પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના પ્રોપરાઈટર,
વહીવટકર્તાઓ, વિગેરે તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે.)

બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનાર :-

.....ઉ.વ.આ..... ધંધો રહે

ઠે. તા.જી.આણંદ

(આધાર કાર્ડ નં.) (પાન કાર્ડ નં. એ.....)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એક તરફવાળા અગર વેચાણ રાખનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં સદરહું વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેક્સરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેસ્ટરો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

અમો એક પક્ષવાળાએ તમો બીજા પક્ષવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે :-

- (એ) મોજે ગામ કરમસદના રે.સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન વાળી મિલ્કત અમો એક તરફવાળાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત 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 આવેલી છે.
- (બી) સદરહું જમીનમાં અવકુડા ધ્વારા લે-આઉટ માટેની મંજૂરી નં.અવકુડા/લે-આઉટ/વશી/૪૭૮ થી તા.૧૩/૪/૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.
- ઉપરોક્ત જમીનો પૈકી સર્વે નં.૩૭૪/પૈકી જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૩૨-૩૭ પૈકી ૦-૨૦-૨૩ આરે વાળી જમીન જેનો ખાતા નં.૪૪૩ અંગે કલેક્ટરશ્રી, આણંદ ધ્વારા ગ.ધા.ક.૪૩ ની પરવાનગી નં.ગણત-૧/ગ.ધા.ક.૪૩ પરવાનગી/એસ.આર./વશી/૪૪૦૦ થી તા.૨૯/૧૨/૨૦૧૬ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે.
- સદરહું જમીનમાં શોપ+ઓફીસના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સંહિતાની કલમ ૬૫(એ)/૬૭ હેઠળ કલેક્ટરશ્રી, આણંદ ધ્વારા નં.જમન-૧/એન.એ./૬૫(એ)-૬૭/એસ.આર./૧૪૨/૨૦૧૮-૧૯/વશી/૫૯૦૨ થી ૫૯૧૧ થી તા.૧૦/૫/૨૦૧૯ ના રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.
- (ડી) સદરહું પ્રોજેક્ટ જમીન એક પક્ષવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે. અને તેમા “અર્થ આઈકોન” નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનું છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં સદરહું પ્રોજેક્ટ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) સદરહું પ્રોજેક્ટમાં “અર્થ આઈકોન” સ્કીમમાં વાણીજ્ય હેતુ માટે યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનું છે/રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સાડુના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે એનેક્સર-એ થી જોડેલી છે.
- (જી) સદરહું “અર્થ આઈકોન” પ્રોજેક્ટની નોંધણી અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ- ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું રૂલ્સ તરીકે વર્ણવેલ છે.) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું

ઓથોરીટી તરીકે વર્ણવેલ છે.) નાએ તારીખ ના રોજના નોંધણી નંબર -થી આપેલું છે. જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર- બી થી જોડેલી છે.

(એચ) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એક તરફવાળાએ “અર્થ આઈકોન” નામની સ્કીમનું પ્લાનીંગ શરૂ કરેલ છે. આમ, તે “અર્થ આઈકોન” પ્રોજેક્ટમાં પાડવામાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં..... નું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. વાળી મિલ્કત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલ્કતે હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ મિલ્કત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે અને તેનું પુરેપુરું વર્ણપરિશિષ્ટ-૨ માં કરવામાં આવેલું છે સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા એસ્ટેટ રેઝ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડેલી બીજી તરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કોની વિગત નીચે મુજબ છે.

(આઈ) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતાં પહેલાં અમોએ તમોને બાંધકામ પાસ થયેલા પ્લાનો બીનખેતીની મંજૂરી જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ તથા અન્ય તમામ મંજૂરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધેલ છે. અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાકાર પાસે અમારા માલિકી હક્કની કાયદેસરતા તપાસેલી છે. અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહું “અર્થ આઈકોન” પ્રોજેક્ટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એક તરફવાળા સામે તમો બીજા તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમાં તમારી સંમતિ છે

(જે) વેચાણ આપનારે સદરહુ પ્રોજેક્ટની કોમન એરિયા અને સવલતો મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ માટે એસોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે. (જેની હવે પછી મેનેજમેન્ટ બોડી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) એસોસીએશનમાં બીજી તરફવાળાએ ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે./રહેશે. તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય કે કોન્ટ્રીબ્યુશન રકમ તેમજ સદરહુ મિલ્કતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે તે ખર્ચ બીજી તરફવાળા એ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જો તે નિયમિત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવું મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે. અને તે સુવિધાઓ બંધ કરશે અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા કોઈ જ વાંધો લઈ શકશે નહિ. સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં ના કોમન એરિયા અને સવલતો

(કે) તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત ખરીદવા સારુ અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર મિલકતની કિંમતના કુલ રૂ..... /- અંકે રૂપિયા..... પુરા ની વેચાણ કિંમત નક્કી કરેલ જે રકમમા જી.એસ.ટી.ની રકમનો સમાવેશ કરી નક્કી કરેલ છે જેથી અલગથી જી.એસ.ટી.ની રકમ લેવાની રહેશે નહીં.

સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવાનું એક તરફવાળાએ તારીખ- ના રોજ તમો બીજી તરફવાળાને બાનાખત કરી આપેલું છે. જે બાનાખત આણંદનાં સબ-રજીસ્ટાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખે..... અનુક્રમ નં..... ઉપર નોંધવામાં આવેલાં છે. સદરહુ બાનાખતથી શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર / સદરહુ મિલકત અમો એક તરફવાળા ઉચ્ચક રૂપિયા...../- અંકે રૂપિયા પુરા માં તમો બીજી તરફવાળાઓને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ જે વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાઓને નીચે વિગતે ચૂકવેલી છે

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત:-

રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરાનો ચેક /ડ્રાફ્ટ નં. બેંકશાખાનો ખાતા નં..... માં જમા મળેલ છે.

રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરાનો ચેક /ડ્રાફ્ટ નં. બેંકશાખાનો ખાતા નં..... માં જમા મળેલ છે.

.....

કુલ રૂ./- અંકે રૂપિયાપુરા

એ રીતના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ઉપરોક્ત રીતે એક તરફવાળાને ઉપરોક્ત રીતે ચુકવ્યા છે. તે અમો એક તરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે. જેની પહોંચ અમો એક તરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ. અને તમો બીજી તરફવાળાને તેની પરીશિષ્ટ - ૨ માં વિગતવાર વર્ણવેલી છે. તે મિલકત તથા સદરહુ મિલકતમાંના તથા તેને સંલગ્ન દરેક પ્રકારના હક્ક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહિત અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(એલ) સદરહુ જમીનમાં થનાર પ્રોજેક્ટની જમીન તથા પ્રોજેક્ટનો કોમન એરિયા તથા ફેસેલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તર રહેશે. તે બાબતની બીજી તરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મિલકતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર

થશે ત્યારે તે મિલ્કતના કરાર / વેચાણ દસ્તાવેજ / અન્ય મિલ્કતો ભવિષ્યમાં/ ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલિકોને કોમન ફેસેલીટીઝ ક્ષેત્રફળ, સગવળો, સવલતો, વિગેરેનો વપરાશ કરવા હક્કદાર બનશે.

(એમ) વેચાણ આપનાર આથી વધુ ખાત્રી અને બાહેધરી આપે છે, કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કતોના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપી સદરહુ અવેજના નાણાં ચૂકતે લઈ સદરહુ મિલ્કત અમો વેચાણ આપી છે અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપ્યો છે. તેમ બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતનું ક્ષેત્રફળ બાંધવામાં તથા તેમાં આવેલ ફીક્ચર્સ ફીટીંગ્સ, પ્રોજેક્ટની કોમન ફેસેલીટીઝ, સગવડો, સવલતો, વિગેરે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. તેમા બીજી તરફવાળાને કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈ જ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

(એન) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી બાહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સીક્યુરીટી, બાનાખત, બાનાચિકી ટ્રાન્સફર કે ઈત્તર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાંનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદર મિલ્કત ઉપર તેનો કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવર જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો વેચાણ આપનારને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એક્વીઝીશન ટેક્વીઝશન, રેક્વીઝીશન, કે રીક્વીઝવેશનમાં નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાં હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી. તેમજ તે ઉત્તર કોઈ હક્ક દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ હક્ક, હિત, હિસ્સો, બોજો, કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠણ અંગેનો હક્ક નથી. કે તેમાં કોઈનો

કોઈપણ ઈઝમેન્ટ નો હક્ક પોષાતો નથી. તથા તેના અમારા માલિકી હક્કો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. અને અમોએ તેને બોજામાં મુકી નથી તથા એવું કાઈ કર્યું નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલિકી હક્કોને અસર થાય તેમજ અમારી આ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોએ કોઈપણ પ્રકારની ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી તેમજ કોઈના જામીન થયા નથી તેમજ અમોએ કોઈ સોલવંસી મેળવેલ નથી આમ રીતે સદરહુ મિલ્કતના અમો વેચાણ આપનારા માલિકી હક્કો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે

(ઓ) હવેથી સદરહું પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સરસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ, ઇત્યાદી ચાંદો સૂરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે તથા તેમનું દિલ ચાલે તેમ કરવા હક્કદાર છે. તેમજ સદર મિલ્કતમાંથી કે કાઈ રિધ્ધિ-સિધ્ધિ ઉપલબ્ધ થાય કે વેચાણ લેનારના નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો કે હીત સંબંધ રહ્યા નથી

(પી) અમો વેચાણ આપનારા ખાત્રી બાહેંધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહું મિલ્કત ઉપર અમો વેચાણ આપનારાઓ આજદીન સુધી કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી બેંક પેઢી પાસેથી કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. કે કોઈને જામીનગીરીમાં આપી નથી તેમજ સદર મિલ્કતનો અમોએ કોઈને ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલ નથી

(ક્યુ) બી.યુ. પરમીશન મળ્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળાના જો બીજી તરફવાળા મિલ્કતમાં અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રક્ચરમાં ખામી હોવાનું એક તરફવાળાએ જણાવે અગર તો કામગીરીમાં ગુણવંતામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈ ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે તો જ્યાં સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એક તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તેવી ખામીને સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી આવી ખામીને સુધારવા સારૂ કરવા, જે ખર્ચ થાય તેટલું વળતર એક તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર બનશે પરંતુ નીચે ના કેસીસમાં એક તરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

- (૧) જો આવી ખામીનું કારણ એક તરફવાળાને લીધે થયું ના હોય અગર તો એક તરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય,
- (૨) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય
- (૩) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં સ્વાભાવિક રીતે મંજૂર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય એવા તેના આકાર સાઈઝ, જાડાઈ, કે કલરના વેરીએશન કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજૂરી વાળા ફેરફારો અંગે એક તરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.
- (૪) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહિત પક્ષકાર દ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરન્ટી કે વોરંટી આપવામાં આવતી હોય તો તેવી ગેરંટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહિત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીરેક્ટરની જવાબદારીનો પીરીયડ પુરો થાય તે પહેલાં જો કોઈ ઉત્પાદન દ્વારા આપવામાં આવતી ગેરન્ટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે તો તેવી ગેરંટી અને વોરંટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીદનાર મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે. અને જો રીન્યુ કરાવવા અંગેના કોઈ કરાર ખરીદનારે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા કરવામાં ના આવે અને તે સમય દરમિયાન જો કોઈ ડીફેક્ટ થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહીં.
- (૫) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાહેંધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.
- (૬) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજી તરફવાળાએ વ્યક્તિ ગત રીતે વેચનારે જણાવેલા મેન્ટેનન્સ સીડ્યુલનું પાલન કર્યું ના હોય તો.
- (૭) ઈલેક્ટ્રીકલ વાયરીંગ દિવાલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પીઓ.પી. કરાવવાથી થશે. ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ, દિવાસો, પ્લમ્બીંગ પાઈપ, કોમન ટોઈલેટમાં નુકશાન થશે પ્લમ્બીંગ એસેસરીજમાં ચેન્જ કરવામાં આવે તેના કારણે લીકેજના પ્રોબલેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહીં.
- (૮) ડ્રેનેજ લાઈન (ટોઈલેટ, વોશવાઈડ) વિગેરેમાં અનાજદાણા અગરબત્તીની સળીયો, ચા ના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે તથા બ્લોકજના રીપેરીંગના જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહીં.

- (૯) ટોયલેટ બાથરૂમ એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફ્લોર) માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજના જવાબદારી પ્રાયોજકની રહેશે નહીં. તેમજ અન્ય ટીવી કેબલ (ડીશ ટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે તથા એરકંડીશન (એ.સી.) ના યુનીટના ફીટીંગ્સ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહીં.
- (૧૦) બીજી તરફવાળા ઈમારતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો મકાનના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલા હોય કે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં પાઈપમાં પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોયલેટ, કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય જેને કારણે પાણીનું લીકેજ / આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે સંમતિ વગર કરવામાં આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે પ્રાયોજકની જવાબદારી આપોઆપ રદ બાતલ બની જશે.
- (આર) એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે. કે આ સાથેના એનેક્સર-ડી દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરીંગ સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.
- (એસ) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એક તરફવાળાને વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેક્ટ માનો કોમન એરિયા અને હક્કો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડી શોંપશે.
- (ટી) સદર મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી અર્ધસરકારી જેવા ગર્વમેન્ટ ટેક્સ, ગ્રામ પંચાયત વેરો, બેટરમેન ટેક્સ, વિશેષ ધારો શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીમનો વહીવટ ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે ભર્યા છે. અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળી તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે. હવે પછીના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્સ, વેરાઓ, તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.
- (યુ) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે. કે તેઓએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલ્કતના સંબંધમાં કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવામાં નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈ જ કૃત્યો નથી. સદર મિલ્કત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજૂરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલી છે.

(વી) હવેથી સદરહું નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, ઉત્તરાધિકારો, ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં આધારે આવી છે. જેથી તેમા હવે વેચાણ આપના તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, રહ્યા નથી.

જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશુ નહીં આમ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હક્ક દાવો કરતા આવશે તો તે તમામ જવાબદારી તથા જોખમદારીઓનાં જવાબ નુકશાની અને ખર્ચ અમો વેચાણ આપનાર અને તેમના વંશ, વાલી, વારસો, પોતાની જાત તથા હરેક મિલ્કતથી વેચાણ લેનારને આપીશું.

(ડબલ્યુ) સદરહું મિલ્કત તમો બીજી તરફવાળા તમારા ખર્ચ અને જવાબદારીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમાં તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમાં તમામ નામે ચઢાવી લેશો અને તેમાં વેચાણ આપનારની સહી સંમતીઓ, અરજીઓ સાક્ષીઓ કબુલાત જવાબ, સોગંદનામું બોન્ડ વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો વેચાણ આપનાર કરી આપીશું.

(એક્ષ) સદરહું મિલ્કતના વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ બાનાખત વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજી તરફવાળાની સંમતી છે. સદરહું મિલ્કત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજુતીથી ખરીદેલ છે. તે બાબત બીજી તરફવાળા કબુલ રાખેલ છે. વેચાણ બાનાખત તા..... અને રજીસ્ટર નંબરથી કરાવેલ છે.

(૧) સદરહું જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એસોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે. જેમા બીજી તરફવાળાએ ફરજિયાત પણે સભ્ય થવાનું છે તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા સ્કિમના કોમન એરિયાના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે કોમન સવલતમાં અંગે જે કોઈ નિતી-નિયમ ઘડવામાં આવેલાં છે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજિયાત પણે પાલન કરવાનું છે. મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ એસોસીએશનમાં જમા કરાવવાની રહેશે.

- (૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમાના કોમન એરિયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ની રકમ રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે. અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે. અને રહેશે તેમાં બીજી તરફવાળા તેમને ખરીદેલી મિલ્કત વેચાણ ટ્રાન્સફરી કરી શકશે. તથા શકશે તથા પ્રોજેક્ટમાના કોમન એરિયા અને સવલતોમાના વગર વહેચાયેલ વપરાતી હક્કો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલિકી છે અને રહેશે. તેમાં બીજા તરફવાળાની સંમતિ છે.
- (૩) સદરહુ “અર્થ આઈકોન” નામના પ્રોજેક્ટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ રકમ તમો બીજી તરફવાળાઓએ અને એક તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. સદરહુ પ્રોજેક્ટની મિલ્કતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજી તરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહીં તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક બીજી તરફવાળા તથા મિલ્કતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડમાં આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછું પડે તો એક તરફવાળા/મેઈન્ટેનન્સ બોડી મુડ ફંડ (કોર્પસ / ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે, પણ બધા યુનિટો વેચાઈ ગયા પછીથી/ સ્કીમમાં વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવો મેઈન્ટેનન્સ એક તરફવાળાએ કરવાનું નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનિટોના માલિકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનું રહેશે.
- (૪) બીજી તરફવાળા તેમજ મિલ્કતના ઓક્યુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિ મિલ્કતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય તેમજ બીજી તરફવાળાએ તેમની મિલ્કતનો ઉપયોગ અસામાજિક પ્રવૃત્તિ મટે કરવાનો નથી. બીજી તરફવાળા તેમની મિલ્કતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભયજનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં. તેવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.
- (૫) બીજી તરફવાળાએ પોતાની મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે મુકશે નહીં અને તેનો સુયોત્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહુ મિલ્કતનો

કબજો સોંપ્યાની તારીખથી બીજી તરફવાળા તેમના પોતાના ખર્ચ રીપેરીંગ કરાવશે. અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂર જણાય તો) મંજૂરી મેળવવા સિવાય અને નિતી-નિયમો બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેવો તેમની મિલ્કતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં. બીજી તરફવાળાને મિલ્કતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચ તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય તેવી સ્થિતિમાં તે મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો માટે માત્ર બીજી તરફવાળાએ જવાબદાર રહેશે. અને વેચાણ આપનારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. અને જો કોઈ નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી માત્ર બીજી તરફવાળાની એકલાની જ રહેશે. બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડસે તોડાવસે નહીં કે તેમાં કોઈ સ્વરૂપનું વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં ઉપરાંત બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજમાં કોઈ પ્રકારનું કાયું કે પાકું બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેઝ બીજી તરફવાળા કરશે નહીં. તેમજ સમગ્ર સ્કિમની બહારની બાજુએ જે કલર કામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકારા પાડશે નહીં. સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કાઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીશનર નિયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકાશે.

(૬) બીજી તરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં, તેમજ ખરીદનારે તથા તેમના કુંટુંબીજનો વિગેરી તેમના વાહનો આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. સદર મિલકતની બહારની સાઈડ પ્રોજેક્ટના અન્ય રહીશોની તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭) બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલ્કતનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ, દવાખાના, ટ્યુશન ક્લાસીસ, મેટરનીટી હોમ, રેસ્ટોરન્ટ, પ્રોફેશનલ ઓફીસ કે અન્ય કોર્મશીયલ હેતુ માટે કરી શકશે નહીં. તેમ કરતાં બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી બીજી તરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૮) બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કતના બારી-બારણાની સાઈડમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહીં. તેમજ યુનિટમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકાશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કાઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીશન નિયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકાશે.

- (૯) બીજી તરફવાળા તેમની મિલ્કતોનો તથા માલ સામાનને તેમના ખર્ચ નિયમિત પણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વિમા કંપનીમાંથી વિમો ઉતારી લેવાનો અને ચાલું રાખવાનો છે. આવો વિમો આગ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામોના રક્ષણ માટે તેમજ દેવ કૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વિજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતારાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનો તથા અન્યના જાન માલનું જો કોઈ નુકશાન થાય ત્યારે તમોએ તેવા વિમામાંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે. અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.
- (૧૦) બીજી તરફવાળાએ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના છે. સદરહુ જમીનના પ્લોટના વેરાઓ મહેસુલ, મ્યુનિસિપલ ટેક્સ તથા એજ્યુકેશનસેસ, પાણી વેરો, વિગેરે જેવા સ્કીમના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલ્કત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સવરલ છે. અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરે પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલું કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ સુવિધા ગટર લાઈન, સફાઈની સુવિધા કાયમી રોડમાં મુકેલી બળતણ ખર્ચ બિલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનન્સ જુદી-જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનન્સ કોમન લાઈટ કનેક્શનનું મેઈન્ટેનન્સ બોરનું મેઈન્ટેનન્સ ઇલેક્ટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનન્સ પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બંદલી નો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફસફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ લખેલી ના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય તેવી તમામ રકમો ચેકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર ચુકવશે તેની બીજી તરફવાળા ખાત્રી બાહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.
- (૧૧) બીજી તરફવાળા જાણે છે કે કોઈપણ સ્કીમમાં આવેલા સંડાસ, બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વિગેરે માંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે પાણી સહેલાયથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પ્રદાર્થ છે. પાણી સહેલાયથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. ગમે તેવા પગલાં લેવાના આવે તો પણ પાઈપના સાધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાધામાંથી ચુવે છે આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય 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 વિગેરે હોઈ શકે ગમે ત્યારે થઈ શકે તે માટે ભવિષ્યમાં

ખરીદનારાએ ક્યારેય વેચાણ આપનારને જવાબદાર ગણવાના નથી કે નુકશાની/ વળતર માંગવાનું નથી તે માટે તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

- (૧૨) દરેક યુનિટ હોલ્ડરે તથા તેમાના કર્મચારીઓ વિગેરેએ સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કિમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે. અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતને નુકશાન થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચ રીપેરીંગ કરાવી આપવાનું રહેશે.
- (૧૩) દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાની મિલ્કતના કર્મચારી ગ્રાહકો વિજીટર્સ તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ જનરલ પાર્કિંગમાં કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનોપણ સીસ્તપૂર્વક અને નિતીનિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલા યુનિટોના જે તે રહીશને સ્કીમમાં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે.
- (૧૪) આ સ્કિમમાં જે યુનિટોની મિલ્કત વેચાવા વગરની હોય તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એક તરફવાળા છે. અને તેઓ ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજી તરફવાળા કોઈ હક્ક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી. તથા તેવા ત્રાહીત સુચિત ખરીદનાર / ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે. તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હક્કદાર બનશે.
- (૧૫) બીજી તરફવાળા દ્વારા આ દસ્તાવેજથી કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે એક તરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતીઓનું બીજી તરફવાળા પાસેથી અમલ કરવા માટે હક્કદાર છે અને રહેશે.
- (૧૬) સદરહુ મિલ્કત તમો કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવો હોય તો મિલ્કત ધરાવનારે એક તરફવાળા/ મેનેજમેન્ટ બોડીની પૂર્વ મંજૂરી મળી ન હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલ્કતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી. તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો બીજી તરફવાળાને મિલ્કત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડુઆતને ભાડે આપવાનો છે. અને તેવા ભાડુઆતને તથા તમો બિલ્ડિંગના નિયમોનું અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનું છે સ્કીમના કર્મચારી સાથે મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે જઘડવાનું નથી.
- (૧૭) બીજી તરફવાળા કે તેમના વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓ જ્યારે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપે ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એક તરફવાળા મેનેજમેન્ટ

બોડી દ્વારા જે લખાણો વગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમની સહી સંમતિઓ આપવાની છે અને રહેશે.

- (૧૮) સરકારી અર્ધસરકારી લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકાર દ્વારા વખતો વખત ઘડાનાર બાયલોઝ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અને બાયલોઝ નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ અને મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ઘડાનાર તમા નિતી-નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો-વધારો કે ફેરફાર વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાંએ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકાશે અને આ દસ્તાવેજની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ ખર્ચાઓ અને અન્ય લેણાઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિતી-નિયમ પણ ચૂકવશે.
- (૧૯) દરેક યુનિટ હોલ્ડર તથા તેમના કર્મચારીઓનો વિગેરે સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કીમ કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે. અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો નુકશાન થાય તો તે બીજા તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચ રીપેર કરી આપવાનું રહેશે.
- (૨૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કોઈપણ લખ્યું તેનાથી બીજી તરફવાળાને પરિશિષ્ટ- ૨ માં જણાવેલ મિલ્કતની વચ્ચેની જગ્યા સિવાય કે ઉપરાંતમાં બીજી તરફવાળાએ સદરહુ સ્કિમમાંની અન્ય કોઈ જ યુનિટમાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક આપવમાં આવેલ નથી. તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહીં તેની સંપૂર્ણ માલિકી એક તરફવાળાની છે અને રહેશે. એક તરફવાળા સ્કીમમાંની તમામ મિલ્કતનો વેચાણ થઈ જાય તથા એક તરફવાળાએ તમામ યુનિટોનું વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય ત્યાં સુધી તે તમામ મિલ્કતોનો સંપૂર્ણ કંટ્રોલ થતા તમામ હક્ક માત્ર એક તરફવાળાનો રહેશે. બીજી તરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં તેના અવપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતમાં કોઈ જ અવરોધ કે દખલ કરી શકશે નહીં.
- (૨૧) બીજી તરફવાળાએ દસ્તાવેજ જણાવેલ સરનામે એક તરફવાળાએ કે ડેવલોપરે કોઈપણ પત્ર પહોંચે કે નોટીસ રજીસ્ટર પોસ્ટની મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજી તરફવાળાને પુરતી એક બજવણી થયેલ ગણવામાં આવશે. રજીસ્ટર પોસ્ટીંગ કરાયેલી એક તરફવાળાની તથા ડેવલોપર્સની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીઓ નો અંત આવશે. જો રજીસ્ટર પોસ્ટની બજવણી બીજી તરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે સંજોગોમાં અંડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી મોકલાવેલ પત્ર

પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭ (સાત) દિવસ પછી બીજી તરફવાળાને બજી ગયેલી (ડીમ્ડ સર્વિસ) ગણાશે.

- (૨૨) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામો કોઈ વધુ વેર, ટેક્ષ ફી નગર પાલિકામાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનિટોમાં ખરીદનારે વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છીએ.
- (૨૩) તમો બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજૂતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામ વાળી મિલ્કતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેના તથા સમગ્ર સ્કીમના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈ જ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે. તેનું વેચાણ તે જેવી છે. તેવી જ સ્થિતિમાં અમોએ તમને કરેલું છે અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે આ દસ્તાવેજમાંની તમામ વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
- (૨૪) સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે “અર્થ આઈકોન” સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે તેના નામનાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- (૨૫) સદરહુ મિલ્કત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફિકેશનમાં આવતી નથી. આ મિલ્કત શાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે તેથી સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર મિલ્કત તબદીલી દ્વારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈ જ મંજૂરી મેળવવાની જરૂર નથી તેની અમો એક તરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.
- (૨૬) આ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦ ટકા લેખે સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.
- (૨૭) અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના દસ્તાવેજ નકલ પ્લાનની નકલ અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.
- (૨૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેઓ કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ જી.એસ.ટી. તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલો છે. તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રજી.ફી સર્વિસ જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ વિગેરે હવે પછે પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર

બીજી તરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે. એક તરફવાળા તે સારૂ જવાબદારી નથી.

(૨૯) તકરારનું નિવારણ : પક્ષકારો વચ્ચે ઉદભવતી તમામ તકરારોનો નિવેડો પરસ્પર સંમતિથી લાવવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં પરસ્પર સંમતિથી તકરારનું નિરાકરણ ન આવે તો, તેવી તકરારને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ અને તેના નિતી-નિયમો તથા જોગવાઈઓ મુજબ રજુ કરવાની રહેશે.

(૩૦) નિયામક કાયદો :-

મજકુર કરારને સંલગ્ન કે તેને લીધે ઉદભવતા પક્ષકારોના હક્કો અને ફરજોને ભારતના જે તે સમયના લાગુ પડતા કાયદા મુજબ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે અને લાગુ પાડવાનું રહેશે અને આ કરાર મટે આણંદની કોર્ટની હકૂમત રહેશે.

(૩૧) બી. યુ. પરમીશન આવ્યા પછી પ્રમોટરનો બાકી રહેલી એફ. એસ. આઇ. અથવા વધારાની એફ. એસ. આઇ. અથવા અગાસી પરના કોઈ હક રહેશે નહિ અને રહેશે તો તે સોસાયટી ને તબદીલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) તોડ-જોડ :-

જો મજકુર કરારની કોઈપણ જોગવાઈ કે કોઈપણ કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ નીતિ-નિયમો કે અન્ય લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ અને બિન અમલી ઠરાવવામાં આવે, તો મજકુર કરારની આવી જોગવાઈઓમાં આ કરારના હેતુ સાથે જોડેલી વિસંગતતા હોય તેટલો સુધારો કરવો જોઈએ કે રદ કરવી જોઈએ અને જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ જરૂરી હોય તેટલો શક્ય મજકુર કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ તેના નીતિ-નિયમો કે અન્ય કાયદાની સુમેળવવા લાવવી જોઈએ અને આ કરારની અન્ય તમામ જોગવાઈઓ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે સમયથી માન્ય અને અમલી બનશે.

(૩૩) “અર્થ આઈકોન”માં સામાજિક દુષણ ફેલાય તેવી કોઈ પણ પ્રકારની પ્રવૃત્તિ કરી શકાશે નહીં કે, કાયદા ધ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કે હેતુ માટે સદરહુ મિલ્કતનો વપરાશ-ઉપભોગ કરવાનો રહેશે નહીં.

(૩૪) વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલ્કતનો ઉપયોગ “અર્થ આઈકોન”ના બીજા સભ્યોની મિલ્કતને નુકશાન ન થાય તે રીતે કરવા-કરાવવાનો રહેશે તેમજ કોમ્પ્લેક્ષમાં આવેલ સીડીમાં, પેસેજમાં કે ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ જાતની વસ્તુઓ મુકી અન્ય માલિકોની લાગણી દુભાય કે અડચણરૂપ કે અંતરાય થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. તેમજ કોમ્પ્લેક્ષમાં તમો વેચાણ રાખનારને કાયદાથી પ્રતિબંધિત કરવામાં આવેલ વસ્તુઓ રાખવાની નથી કે લાવવાની નથી તેમજ જલ્દી સળગી ઉઠે તેવા

પદાર્થો રાખવાના નથી. “અર્થ આઈકોન”માં રહેનાર કે ધારકોનાં સ્વાસ્થ્યને નુકશાન થાય તેવી પ્રવૃત્તિકાર્યો વેચાણ રાખનાર કે કોઈપણે કરવાના રહેશે નહીં.

- (૩૫) “અર્થ આઈકોન”માં તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો ઉપયોગ કરો કે ના કરો તેમ છતાં કોમન ખર્ચાઓ જે ભરવાનાં આવે તે વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે.
- (૩૬) “અર્થ આઈકોન”ના માલિકોએ પોતાની મિલ્કતનો કચરો, એંઠવાડ ડસ્ટબીનમાં એકઠો કરી, મ્યુનિસિપલ નક્કી કરેલ જગ્યાએ નાંખવાનો રહેશે.
- (૩૭) વેચાણ રાખેલ મિલ્કત ભવિષ્યમાં અન્ય વ્યક્તિને વેચાણ ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે તો, જે તે ઈસમોએ પણ અર્થ આઈકોનના મેમોરેન્ડમ તેમજ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ હકીકત તેમજ શરતો લાગુ પડશે.
- (૩૮) તેમજ વેચાણ લેનારે સદર મિલ્કત ભવિષ્યમાં અન્ય કોઈને વેચાણ કરતાં પહેલા અર્થ આઈકોન એશોસિએશનની લેખિતમાં પરવાનગી મેળવવાની રહેશે તેમજ અર્થ આઈકોનના એશોસિએશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ટ્રાન્સફર ફી એસોસિએશનમાં ભરવાની રહેશે. જો તે પ્રકારની કોઈ ટ્રાન્સફર ફી ભરવામાં ન આવે તો અર્થ આઈકોનમાં આપવામાં આવતી તમામ પ્રકારની કોમન ફેસિલીટીઝ મેળવવા હક્કદાર રહેશે નહીં.
- (૩૯) વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના જે તે માલિકોને મધ્ય ગુજરાત વિજ કંપની લીનું વિજ કનેક્શન આપવામાં આવશે જેમાં તમો વેચાણ લેનારનાં નામે કરાવી લેવા બાબતે કરવાની થતી કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે અલગથી કરવાની રહેશે. જે અંગે થતો તમામ પ્રકારનો ખર્ચ લખાવી લેનારે અલગથી સ્વખર્ચે કરવાનો રહેશે વેચાણ રાખનારની ફાળવવામાં આવેલ વિજ મીટરમાં કોઈપણ જાતની ગેરવર્તણૂક નીકળી આવે તો તે સામે સિવિલ રાહે કે ફોજદારી રાહે જે તે કાયદેસરની કાર્યવાહી થાય તો તે અંગે વેચાણ રાખનારની જવાબદારી રહેશે.
- (૪૦) “અર્થ આઈકોન”ના દરેક સભ્યો માટે જનરલ સેનિટેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. જેની સાફ-સફાઈ, જાળવણી નિભાવણી સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે.
- (૪૧) “અર્થ આઈકોન”માં આવેલ કોમન રસ્તાઓ દાદર, લાઈટ, પાણી વિગેરેનો તથા વોયમેનનો જે ખર્ચ થાય તેનો ફાળો પડતો હિસ્સો એલોટીએ આપવાનો રહેશે.

ભવિષ્યમાં ડીપોઝીટમાં મળવાપાત્ર માસીક વ્યાજ કરતા અર્થ આઈકોન ઈમારતના જાળવણી તમામ પ્રકારના ખર્ચ વધી જાય તો તેવા સંજોગોમાં અર્થ આઈકોનના તમામ સભ્યોએ વધારાની ડીપોઝીટ અથવા વધારાનો ખર્ચ માસીક ધોરણે ફરજિયાત આપવાનો રહેશે. જો તેમાં કોઈપણ સભ્ય મંજૂર ના થાય તો તેની કોમન ફેસિલીટીઝ બંધ કરવામાં આવશે.

- (૪૪) “અર્થ આઈકોન”માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ દુકાનના માલિકોએ પણ લીફ્ટ અંગેનો તમામ જાળવણી ખર્ચ આપવાનો રહેશે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના દુકાન માલિકો લીફ્ટ વાપરતા નથી અને લીફ્ટ જાળવણી ખર્ચ અમારે આપવાનો ન આવે તેવી કોઈ રજૂઆત કરવા હક્કદાર નથી.

- (૪૫) “અર્થ આઈકોન”માં પાણીની ટાંકી આવેલી છે જેની સાફ-સફાઈ તેમજ જાળવણી તમામ સભ્યોએ કરવાની રહેશે. ભવિષ્યમાં પાણીની ટાંકીને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તેની જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહીં
- (૪૭) “અર્થ આઈકોન”ની ઈમારતમાં ડીઝાઈનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે કોઈ શેડ બાંધવાનો નથી કે તેવું કોઈપણ બાંધકામ કરવાનું નથી કે જેનાથી ઈમારતમાં બાહ્ય દેખાવમાં ફેરફાર થાય તેમજ કોઈપણ જાતની જાહેરાતનું બોર્ડ મુકવાનું નથી તેમજ મજકુર મિલ્કતમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા હોય અથવા વેચાણ કરવો હોય તો ઈમારતમાં રહેતા માલિકોની અથવા એસોસીએશનની પરવાનગી લેવી ફરજિયાત રહેશે. સદરહુ ઈમારતનું નામ “અર્થ આઈકોન” આપવામાં આવેલ છે. જેમાં કોઈ પણ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં.
- (૪૮) “અર્થ આઈકોન” વાળી ઈમારત ભવિષ્યમાં પડે આખરે યા તો કુદરતી કે આકસ્મિક સંજોગોમાં બાંધકામ કરેલ મિલ્કતને રજાકજા થાય યા તો તોડીને નવેસરથી બાંધકામ કરવાનું થાય તો હાલ જે રીતે બાંધકામ કરેલ છે તે જ રીતે સદર કોમ્પ્લેક્ષના અન્ય સહ-માલિકો સાથે ભેગા મળીને હાલ જેટલા ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરેલ છે. તેટલા જ ક્ષેત્રફળમાં સહીયારી રીતે, સ્વખર્ચે બાંધકામ કરવાનું તમો વેચાણ રાખનારને હક્ક અધિકાર છે.
- (૫૦) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ લેનાર માલિક તેમજ કબ્જેદાર છે. અને ભવિષ્યમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈને વેચાણ દસ્તાવેજ કરે તો તેવા સંજોગોમાં પણ નવા વેચાણ દસ્તાવેજથી માલિક થનાર ઈસમને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી તમામ શરતો તેમજ એસોસીએશન ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે
- આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી તમામ શરતો તે રીસેલ/નવા દસ્તાવેજમાં જણાવવાની રહેશે તેમછતાં કોઈપણ જાતની શરતો ન જણાવી/ છુપાવી દસ્તાવેજ કરવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં પણ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ મુળભુત હકીકતો તેમજ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે
- (૫૧) વેચાણ લેનાર પોતાની દુકાન/ઓફીસ માટે તેઓને ફાળવેલ એક જ જગ્યા ઉપર સાઈન બોર્ડ મુકવાનું રહેશે બહુમાળી ઈમારતની ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની પાર્કિંગની જગ્યામાં કે અન્ય કોઈ જગ્યાએ વધારાના કોઈ બોર્ડ ફોલ્ડીંગ કે ફીક્સ મુકવાના રહેશે નહીં.
- (૫૨) “અર્થ આઈકોન”વાળી ઈમારતમાં કુદરતી આપત્તીના હિસાબે અથવા ભવિષ્યના સમયના હિસાબે લાંબાગાળે મિલ્કતના અગાસીવાળા ભાગમાં કે ગેલેરીવાળા ભાગમાં કોઈપણ જાતની નાની-મોટી તીરાડ પડે અને તેમાંથી વરસાદનું પાણી દુકાન/ઓફીસમાં જાય તો તેવા સંજોગોમાં તેનું સમારકામ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી કરવાનું રહેશે
- (૫૩) “અર્થ આઈકોન”વાળી ઈમારતની પાસે આવેલ જાહેર રાજમાર્ગ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી ધ્વારા ફેરફાર કરી પહોળા કરવામાં આવે અને તેમાં અર્થ આઈકોનવાળી ઈમારતની

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની પાર્કિંગની જગ્યાનું કપાત/ સંપાદન થાય તો તેમાં વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં અને સંપાદન ધ્વારા સરકારાશ્રી ધ્વારા જે વળતર આપવામાં આવે તે એસોસિએશને મેળવવાનું રહેશે

- (૫૪) “અર્થ આઈકોન”વાળી ઈમારતમાં સ્વચ્છ ભારતના કાર્યરત અન્વયે કોમ્પ્લેક્ષની દેખભાળ તેમજ સુંદરતા જળવાઈ રહે તે અન્વયે તમામ સભ્યોએ દેખરેખ રાખવાની રહેશે.
- (૫૫) “અર્થ આઈકોન”નાં આજદિન સુધીનાં તમામ ટેક્ષ વેરાઓ, મહેસુલ અમો વેચાણ આપનારે ભરેલાં છે. કદાચ બાકી નીકળે તો તે અમો ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ અને આ દસ્તાવેજની તારીખ પછીનાં તમામ વેરાઓ, ટેક્ષો, મહેસુલ/ટેક્ષ, વેરો તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાનાં છે.
- (૫૬) “અર્થ આઈકોન”ને કોઈ કશી પ્રકારે હેલો- હરકત કે દરદાવો કે લાગભાગ કે હક્ક, હિત, સંબંધ ઊભો કરેકરાવે તો તેનો જવાબ તમો અગર તમારા વંશ વાલી વારસો કરાવો તેવો જવાબ અમો અગર અમારા વંશ વાલી, વારસો ફરજ સુદ્ધાંત જવાબ કરી આપવા માટે આથી બંધાયેલા છીએ
- (૫૭) “અર્થ આઈકોન”ની તમામ પ્રકારની કોમન ફેસિલીટીઝ તથા એમીનીટીઝ વાપરવાના હક્કો સહિત વેચાણ આપેલ છે.
- (૬૧) “અર્થ આઈકોન” કોમ્પ્લેક્ષમાં નક્કી કરવામાં આવેલ જગ્યાએ વીજમીટર મુકવામાં આવેલ છે. તેમાં કોઈપણ જાતની છેડ-છાડ કે વીજમીટરને નુકશાન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં
- (૬૨) “અર્થ આઈકોન”માં ઈમારતનું લીફ્ટ તેમજ જનરલ લાઈટો તેમજ પાણીના બોરનું સહીયારુ વીજમીટર છે તેને નુકશાન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં અને તેને આવતુ લાઈટબીલ ભરવાની જવાબદારી દરેક સભ્યોની રહેશે
- (૬૩) “અર્થ આઈકોન”માં ઈમારતની યોગ્યતા તેમજ જાળવણી અન્વયે સીસીટીવી કેમેરા મુકવામાં આવેલા છે જેને નુકશાન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં તેમજ તેનું રીપેરીંગ તેમજ જાળવણી તેમજ ખર્ચ વેચાણ લેનારે કરવાનું રહેશે તેમાં વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
- (૬૪) “અર્થ આઈકોન” ઈમારતવાળી જગ્યામાં મ્યુનીસીપાલીટી ધ્વારા ગટર/ ડ્રેનેજ લાઈન આવેલ નથી. સદરહુ જગ્યામાં ખાળ કુવો તરીકે ડ્રેનેજનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે, જેમાં, ખાળ કુવાનું રીપેરીંગ/સમારકામ તમામ સભ્યોએ ભેગા મળી કરવાનું રહેશે તેમજ તે ખાળ કુવો ભરાઈ જવાથી તેમાંથી કચરો/પાણી બહાર આવે તેમાં વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી ધ્વારા ગટર/ડ્રેનેજ લાઈન તેમજ પાણીની લાઈન આપવામાં આવે અને તેવા સંજોગોમાં જે કંઈ ખર્ચ થાય તે તમામ સભ્યોએ સરખે હિસ્સે અલગથી આપવાનો રહેશે. જેનો ખર્ચ એસોસિએશનની ડીપોઝીટમાંથી આપવાનો રહેશે નહીં.

- (૬૫) “અર્થ આઈકોન”માં ફાયર સેફ્ટી માટે પાણીની પાઈપ લાઈન દરેક માળે લગાવેલ છે. જે પાણીનો બોર તેમજ તેની મોટર તેમજ ફાયર સેફ્ટીના તમામ સાધનો તેમજ ફાયર સેફ્ટીની પાઈપ લાઈનની તમામ પ્રકારની જાળવણી, નિભામણી તેમજ તેનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વેચાણ લેનારે સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે “અર્થ આઈકોન”માં ફાયર સેફ્ટી અંગેની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતની આકસ્મિક દુર્ઘટના થાય તેવા સંજોગોમાં લગાવવામાં આવેલ ફાયર સેફ્ટીનો ઉપયોગ થઈ શકે છે. અને તે સમયે ફાયર સેફ્ટીના ઉપકરણો બંધ અવસ્થામાં હોય એટલે કે મેઈન્ટેનન્સ વગર બગડી ગયેલા હોઈ તેમજ બંધ પડી ગયેલા હોઈ અને જરૂરીયાત સમયે ફાયર સેફ્ટીના ઉપકરણ ઉપયોગ ન થઈ શકે તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. જેથી, ફાયર સેફ્ટીની દેખરેખ રાખવાની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારે સમાયંતરે જાતે દેખરેખ રાખવાની રહેશે.
- (૬૬) “અર્થ આઈકોન” વાળી ઈમારતમાં રાંધણ ગેસમાં વપારતા ગેસના બોટલ તેમજ ગેસની લાઈન વેચાણ લેનારે મેળવેલ હોઈ તો તે તેની જાળવણી કરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે. ભવિષ્યમાં તેને સંબંધીત કોઈપણ જાતની દુર્ઘટના થાય તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં
- (૬૭) “અર્થ આઈકોન” વાળી ઈમારતમાં લીફ્ટની વ્યવસ્થા છે તે લીફ્ટની જાળવણી કરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે. ભવિષ્યમાં તેને સંબંધીત કોઈપણ જાતની દુર્ઘટના થાય તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
- (૬૮) “અર્થ આઈકોન” વાળી ઈમારતમાં કોઈપણ વ્યક્તિએ પાન-મસાલા ખાઈને જ્યાં-ત્યાં થુકવાનું રહેશે નહીં
- (૭૦) “અર્થ આઈકોન” વાળી ઈમારતમાં લખાવી લેનારનાઓએ પોતાના હિસ્સાની દુકાન/ઓફિસવાળી મિલ્કતમાં નક્કી કરવામાં આવેલ જગ્યાએ એરકન્ડીશરનું આઉટડોર યુનિટ મુકવાનું રહેશે
- (૭૧) “અર્થ આઈકોન” વાળી ઈમારતમાં ઓફીસ/દુકાનવાળા માલિકો વચ્ચે કોઈ જાતનો મનભેદ કે મતભેદ થાય તો તેનો નિર્ણય લવાદ રાહે કરવાનો રહેશે જે મનભેદ તેમજ મતભેદથી ઈમારતને તેમજ ઈમારતના અન્ય સભ્યોને નુકશાન થાય તેવું કાર્ય કરવાનું રહેશે નહીં
- (૭૨) “અર્થ આઈકોન” વાળી ઈમારત વાળી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારના અસામાજીક તત્વો ધ્વારા કોઈપણ પ્રકારનું હુલ્લડ થાય અને તેવા સંજોગોમાં ઈમારતને જે કાંઈ નુકશાન થાય તે ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી સમારકામ કરવાનું રહેશે પરંતુ ઈમારતમાં ઓફીસ/ દુકાનને કોઈપણ પ્રકારના હુલ્લડથી નુકશાન થાય તો તેનું સમારકામ જે-તે માલિકે પોતાના ખર્ચે કરવાનું રહેશે
- (૭૩) “અર્થ આઈકોન” વાળી ઈમારત વાળી જગ્યામાં મ્યુનીસીપાલીટી ધ્વારા ગટર આપવામાં આવેલ નથી જેથી અર્થ આઈકોનમાં પાણીનો વપરાશ વધુ થતો હોય

તેવા વેપાર જેવા કે રેસ્ટોરન્ટ, હોટલ, ખાણી-પીણી કે તેને લગતા વેપારો (જેમાં ખાણીનો વપરાશની જરૂરીયાત હોય તે પ્રમાણેના વેપાર) તેવા વેપારીઓએ ડ્રેનેજ ની વ્યવસ્થા પોતાના ખર્ચે અલગથી કરવાની રહેશે. અને તેમાં ઈમારતને નુકશાન ન થાત તેની સંપૂર્ણ તકેદારી રાખવાની રહેશે

- (૭૫) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈને ભાડે કે લીઝથી આપે તેવા સંજોગોમાં પણ જગ્યા વાપરનાર વેપારીએ આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે
- (૭૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ લેનારે મ્યુનીસીપાલીટીમાં પોતાના ખર્ચે નોંધણી કરાવી લેવાની રહેશે. વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
- (૭૭) અમો વેચાણ આપનારે મેળવેલ પાવર ઓફ એટર્ની ધ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર તમામ હયાત છે. તેમજ પાવર ઓફ એટર્ની આજરોજ પણ ચાલુ છે.
- (૭૮) “અર્થ આઈકોન” વાળી ઈમારતમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ દુકાનો ધ્વારા ખાણી-પીણીને લગતો વેપાર કરવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં દુકાનની બહાર કોઈપણ પ્રકારના ટેબલ-ખુરશી કે સર-સામાન બહાર મુકવાનો રહેશે નહીં તેમજ કોઈપણ પ્રકારની રસોઈ પણ દુકાનની બહાર કરવાની રહેશે નહીં. તેમ છતાં તેવી કોઈપણ પ્રકારની પ્રવૃત્તિ કરશે તો એસોસિએશન ધ્વારા જે નિર્ણય કરવામાં આવે તે બંધનકર્તા રહેશે
- (૭૯) વેચાણ રાખેલ મિલ્કતને તમો વેચાણ રાખનારનાં નામે માલિકી હક્કે રેવન્યુ રેકર્ડ તથા અન્ય રેકર્ડમાં માલિકી હક્કે નામ દાખલ કરી આપવા માટે જરૂરી જર જવાબો, કબુલાતો, સહી-મત્તા, સંમતિ, લખાણો, એફીડેવીટો, જરૂરી જર જવાબો આપવા, નોટીસમાં સહીઓ કરવા, આપવા આથી અમો વેચાણ આપનાર બંધાયેલા છીએ.
- (૮૦) “અર્થ આઈકોન” ઈમારતમાંથી અમો વેચાણ રાખનારે વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનું સ્થળસ્થિતિનું તેમજ દસ્તાવેજ પુરાવા નક્કશો, ૭/૧૨ ની નકલ, રે.રેકર્ડમાંથી શોધ અંગેનું પ્રમાણપત્ર તમામ દસ્તાવેજો વેચાણ લેનારે જોયેલ છે તેમજ મેળવેલ છે. તેમજ કરવામાં આવેલ સ્થળના બાંધકામની ગુણવત્તા પણ અમો વેચાણ લેનારે તપાસેલ છે તે બાબતે પણ કોઈ તર-તકરાર નથી. તેમજ “અર્થ આઈકોન” ઈમારતમાં કરવામાં બાંધકામ કે તેના માપ બાબતે પણ અમો વેચાણ લેનારને કોઈ તર-તકરાર નથી.
- (૮૧) “અર્થ આઈકોન” ઈમારત વાળી જમીનમા કોમન ખુલ્લી જગ્યા આવેલ છે. જેનો ઉપયોગ તમામ સભ્યોએ કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર જગ્યા ખુલ્લી રાખી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. જે ખુલ્લી જાગ્યાનું દેખરેખ તેમજ જાળવણી બીજી તરફવાળા ધ્વારા કરવાની રહેશે. કોઈપણ દુકાન/ઓફીસ હોલર કોઈપણ જાતનું દાબ-દબાણ કરે તો તે દબાણ દુર કરવાની તજવીજ કરવા હક્કદાર રહેશે.

- (૮૨) અમો વેચાણ લેનારને “અર્થ આઈકોન” ના મંજૂર થયેલ નક્શા, બીનખેતીની પરવાનગી રેવન્યુ રેકર્ડની નકલો, અવકુડા ધ્વારા મળેલ પરવાનગી વિગેરે તમામ પ્રકારની નકલો મળી ગયેલ છે.
- (૮૪) “અર્થ આઈકોન” વાળી ઈમારતમાં યુનીટ/દુકાન/ઓફીસ જે ડેવલોપમેન્ટ કરવા બાબતે અલગ-અલગ તબક્કામાં કરવામાં આવનાર છે જેમાંથી આયોજન પ્રમાણે ડેવલોપમેન્ટ કરેલ અને તે મુજબ બાંધવામાં આવેલ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ કરેલ છે.
- (૮૫) “અર્થ આઈકોન” વાળી ઈમારતમાં મળવા પાત્ર કોમન ફેસીલીટીસ અંગે અમો વેચાણ રાખનારે નિરક્ષણ કરી લીધેલ છે.
- (૮૬) આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહિત સુચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હક્કદાર બનશે.
- (૮૭) સદરહુ મિલ્કત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવો હોય તો મિલ્કત ધરાવનારે મેનેજમેન્ટ બોડીની પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે તથા જો પૂર્વ મંજૂરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલ્કતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મિલ્કત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડુઆતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના તથા સોસાયટીના નિયમોનું અને સૂચનાઓનું પાલન કરવાનું છેસ્કીમના કર્મચારી સાથે/ મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનું નથી.
- (૮૮) બીજી તરફવાળા કે તેમના વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓ જ્યારે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા જે કોઈ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વિગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાનો છે અને તેમ તેમની સહી-સંમતીઓ આપવાની છે અને રહેશે.
- (૮૯) તમે બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મિલ્કતને જોઈ તપાસી લીધેલ છે. તેના તથા સમગ્ર સ્કીમના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈ જ ફરીયાદ નથી તેમોએ હેવ પછીથી 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 દસ્તાવેજમાની તમામ શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળાને

તથા તમારા વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૯૧) અમો વેચાણ આપનારે મેળવેલ પાવર ઓફ એટર્ની ધ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર તમામ હયાત છે. તેમજ પાવર ઓફ એટર્ની આજરોજ પણ ચાલુ છે.

પરિશિષ્ટ -૧

મોજે ગામ કરમસદના રે.સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી. છે તે જમીન પૈકી પૂર્વ દિશાવાળી જમીન જેનું ક્ષે..... ચો.મી. વાળી બીનખેતી લાયક જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ ઈમારત“અર્થ આઈકોન” નાં નામે ઓળખાય છે. તેનાં ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે

પૂર્વ :- સર્વે નં.૩૭૩ વાળી મિલકત આવેલ છે.

પશ્ચિમ :- વેચાણ આપનારની બાકીની જગ્યા આવેલ છે.

ઉત્તર :- માર્જીનની જગ્યા મુકી રાજમાર્ગ આવેલ છે.

દક્ષિણ :- કરમસદ ગામની બાઉન્ડ્રી આવેલ છે.

ઉપરોક્ત ચાર ખુંટ વચલી અર્થ આઈકોન ઈમારતમાં તબક્કાવાર બાંધકામ પ્રાયોજક ધ્વારા કરવામાં આવનાર છે. જેમાં પહેલા ૧૮૪-ચુનીઠ/દુકાન/ઓફીસ નું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે. જેમાંથી શેડ્યુલ-૨ મા જણાવેલ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

પરિશિષ્ટ - ૨

(વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન)

એ રીતે ઉપરોક્ત ચાર ખુંટ વચ્ચે આવેલી જમીનમાં“અર્થ આઈકોન” નામની બહુમાળી ઈમારત આવેલ છે. જેમાં ફ્લોર ની દુકાન/ઓફીસ નં....., જેનું બીલ્ડ અપ/બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ..... ચો.મી. વેચાણ આપેલ છે. જેનાં ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :-

પશ્ચિમ :-

ઉત્તર :-

દક્ષિણ :-

ઉપર :-

નીચે :-

સદરહુ મિલકતનો બાંધકામ એરિયા (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ -૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કોની વિગત નીચે મુજબ છે.

.....

ઓફિસ/દુકાન/યુનીટ બાંધકામ એરિયા પ્લાન પાસ મુજબ (ચોરસમીટરમાં)

ઓફિસ/દુકાન/યુનીટ નંબર

ઓફિસ/દુકાન/યુનીટ નંબર ની મિલકતના ખુંટ ઉપરોક્ત જણાવેલ છે તે મુજબ છે.

-:: પરિશિષ્ટ -૩ ::-

(પ્રોજેક્ટમાની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનું વર્ણન)

-:: એનેક્ષર-એ ::-

ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન

-:: એનેક્ષર-બી ::-

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

-:: એનેક્ષર-સી ::-

ફ્લોર પ્લાન

-:: એનેક્ષર-ડી ::-

પ્રોજેક્ટનું ફીક્ષર્સ અને ફીટીંગ્સ

૧. ટાઈલ્સ

૨. ઇલેક્ટ્રીક વાયર એન્ડ સ્વિચ

૩. પ્લમ્બિંગ/બાથરૂમ ફીક્ષર્સ

૪. કલર

ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બંને પક્ષકારોએ વાંચી સમજી, વિચારી તથા તન, મનનાં સાવધપણામાં કોઇનાં કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ સિવાય, કે ધાક-ધમકી સિવાય કે કોઇનાં કોઇપણ પ્રકારનાં લોભલાલચમાં આવ્યાં સિવાય, બીનકેફી હાલતમાં કરી આપેલ હોઇ અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે

અત્રેમતુ અત્રે..... શાખ

.....

.....

જોડાણ

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારની સહી

ફોટોગ્રાફ

અંગુઠાનું નિશાન

.....

(૧) હસમુખભાઈ બાબુભાઈ પ્રજાપતિ

.....

- (૨) વિનયભાઈ મધુભાઈ પરીખ
પોતે જાતે તથા નં.(૩) થી (૬) ના કુ.મુ.તરીકે
(૩) કવિતાબેન ઘનશ્યામભાઈ પટેલ,
(૪) અમિતાબેન નરોત્તમભાઈ પટેલ,
(૫) ભુમીકાબેન સતિષભાઈ પટેલ,
(૬) રૂપલબેન વિનોદકુમાર પટેલ

વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની સહી

.....

.....

