<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ તા......./........./૨૦૧૯ ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે કરવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળા: *શ્રી એન્ટરપ્રાઈઝ*

લખી આપનાર *જેનો* Pan No. (..........................)

જેની ઓફીસ : (...)

મુકામે આવેલ ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને તરફથી તેના

વ.કર્તા ભાગીદાર **શ્રી ભનુભાઈ બાબુભાઈ બોરડ**

આધાર કાર્ડ નંબર:

ઉ.વ.પુખ્ત વયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર

	રહેવાસી :
	"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો લખી આપનારા" અને /અગર "અમો અમારા" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં અમો લખી આપનારાનો તથા અમો લખી આપનાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તા,એસાઈનીઓ, સરવાઈવરો, એક્ઝીક્યુટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."
બીજી તરફવાળા:	(૧)
લખાવી લેનાર	Pan No.
	આધાર કાર્ડ નંબર:
	ઉ.વ.........., ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: નોકરી/વેપાર
	(૨)
	Pan No.
	આધાર કાર્ડ નંબર :
	ઉ.વ.........., ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: નોકરી/વેપાર
	બંને રહેવાસી :
	"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો લખાવી લેનાર" અને /અગર "અમો અમારા" એ રીતે

સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારાના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

-: જત :-

૧. *રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ : નરોડાની સીમના* **ખાતા નંબર: ૯૬૭ ના સર્વે નંબર: ૬૩૫/૨** *ની હે.આરે.ચો.મી.* **૦-૪૧-૪૮** *વાળી જમીનનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૧૨૧** *માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ* **ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૪૭/૨** *ની* **૨૪૮૯ ચો.મી.** *વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતી થયેલી જમીન અમો એક તરફવાળા મે.શ્રી એન્ટરપ્રાઈઝએ નામની ભાગીદારી પેઢીની સંપુર્ણ માલીકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને જે સરકારી રેવન્યુ સહીત તમામ રેકર્ડમાં અમો એક તરફવાળા મે.શ્રી એન્ટરપ્રાઈઝએ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે. જે જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં* **“સદરહુ સામગ્ર જમીન”** *અગર* **“મજકુર જમીન”** *તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.*

૨. *રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ : નરોડાની સીમના* **ખાતા નંબર: ૯૬૭ ના સર્વે નંબર: ૬૩૫/૨** *ની હે.આરે.ચો.મી.* **૦-૪૧-૪૮** *વાળી જમીનનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૧૨૧** *માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ* **ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૪૭/૨** *ની* **૨૪૮૯ ચો.મી.** *વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની*

બિનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ **"પ્રતિષ્ઠા સ્કાય"** *ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના* **બ્લોક નંબર: ....** *માં આવેલ* **...............** **માળ***ના* **ફ્લેટ નંબર: ....** *ની* **.............. ચો.મીટરના** *ક્ષેત્રફળના બાંધકામ વાળી મિલકત* **(રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ મુજબ)** *તથા* **બાંધકામના પ્રમાણમાં મળવા પાત્ર .... સમચોરમીટર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન** *સહિતની મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ.*

૩. *વધુમાં મોજે ગામ : નરોડાની સીમના* **ખાતા નંબર: ૯૬૭ ના સર્વે નંબર: ૬૩૫/૨** *ની હે.આરે.ચો.મી.* **૦-૪૧-૪૮** *વાળી જમીનનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૧૨૧** *માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ* **ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૪૭/૨** *ની* **૨૪૮૯ ચો.મી.** *વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના બિનખેતી હુકમ નંબર: સીબી / લેન્ડ-૨ / એન. એ. / એસઆર - ૮૫૪ / ૨૦૧૮, તારીખ: ૦૩/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજથી થયેલ છે જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં પડેલ ફેરફાર નોંધ નંબર: ૨૨૦૯૦, તારીખ: ૧૫/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજથી પડેલ છે અને સદર નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.*

૪. *વધુમાં મોજે ગામ : નરોડાની સીમના* **ખાતા નંબર: ૯૬૭ ના સર્વે નંબર: ૬૩૫/૨** *ની હે.આરે.ચો.મી.* **૦-૪૧-૪૮** *વાળી જમીનનો સમાવેશ* **ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૧૨૧** *માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ* **ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૪૭/૨** *ની* **૨૪૮૯ ચો.મી.** *વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીની મજકુર સમગ્ર જમીન શ્રી એન્ડરપ્રાઈઝએ નામની ભાગીદારી*

પેઢીએ યાને કે અમો લખી આપનારે (૧) પુનમભાઈ કાંતીલાલ (૨) દિનેશભાઈ કાંતીલાલ (૩) કલ્પનાબેન દિનેશભાઈ (૪) મીત દિનેશભાઈ (૫) ચંદ્રીકાબેન પુનભાઈ (૬) બીજલબેન તે પુનભાઈના દિકરી અને જોગેશભાઈના પત્ની (૭) તીજીલભાઈ પુનમભાઈ પાસેથી કાયદેસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લીધેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની ઓફીસમાં તારીખ: ૦૬/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નંબર: ૧૨૭૦૨ થી રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે અને તે દસ્તાવેજની રેવન્યુ રેકર્ડમાં પડેલ ફેરફાર નોંધ નંબર: ૨૨૧૧૨, તારીખ: ૧૦/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજથી પડેલ છે અને તે નોંધ સમક્ષ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરેલ છે.

૫. અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાકના હેતુના ફ્લેોટનું બાંધકામ કરવા અંગે જે યોજના મુકેલ છે તે યોજના **"પ્રતિષ્ઠા સ્કાય"** ના નામથી ઓળખાય છે.

૬. સદરહુ જમીનમાં રહેણાંકના ફ્લેટોના જરૂરી નકશાઓ વિગેરે અમો લખી આપનારને અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનએ બ્લોક : .... તથા .... ની રજાચિઠ્ઠી નંબર: .... થી તારીખ: .... ના રોજથી રહેણાંકના હેતુ સારૂ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ.

૭. સદરહુ જમીનમાં મંજુર થયેલા પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠી મુજબ રહેણાંક ફ્લેટોના બાંધકામની યોજના નિયમ બદધ અમો લખી આપનારા એક તરફવાળા **મે.શ્રી એન્ટરપ્રાઈઝ**એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તૈયાર કરેલ **"પ્રતિષ્ઠા સ્કાય"** ના

નામથી ઓળખાતી સ્કીમના **બ્લોક નંબરઃ ....** માં આવેલ **.............** માળના **ફ્લેટ નંબરઃ ....** ની **..............ચો.મી.**ના ક્ષેત્રફળના બાંધકામ વાળી મિલક્ત **(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપામેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ મુજબ)** તથા **બાંધકામના પ્રમાણમાં મળવા પાત્ર .... સામચોરમીટર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન** સહિતની મિલક્ત અમો લખી આપનારની માલીકી, કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત મિલક્ત છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ મિલક્ત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલક્તના કુલ સમચોરમીટર **............ ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામમાં **"રેરા" એકટ-૨૦૧૬ અન્વયે સામચોરમીટર.............. ફ્લેટના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામનો તથા બાલ્કનીના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામનો તથા વોશ એરીયાના સામચોરસામીટર ....બાંધકામનો સામાવેશ થાય છે.** તે મિલક્તનો અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તમો વેચાણ લેનારને કુલ્લે **રૂ................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને જે કિંમતે સદરહુ મિલક્ત વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખવાનું સ્વિકારેલ છે અને જેનું વિગતવાર વર્ણન પરિશીષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે.

૮. સદરહુ મિલક્ત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગે અવાર નવાર એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે ચર્ચા વિચારણા કરવામાં આવેલ અને તે ચર્ચા વિચારણાના અંતે સદરહુ મિલક્ત બીજી તરફવાળાએ રાજીખુશીથી પોતાની સંમતિથી એક તરફવાળા પાસેથી વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મિલક્ત આજ અગાઉ એક

તરફવાળા અન્ય કોઈને વેચાણ ગીરો, બક્ષીસ, બુકિંગ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી. તેમજ સદરહુ યોજના /સ્કીમની જમીન અંગેના તેમજ સદરહુ મિલક્ત અંગેના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને તે અંગેની પાકી ખાત્રી બીજી તરફવાળાએ કરી લીધેલ છે. તેમજ સદરહુ જમીન અંગે આપવામાં આવેલ બિનખેતીની પરવાનગી તેમજ સદરહુ જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાનોની પુરતી ચકાસણી બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે તથા નિષ્ણાંત મારફતે કરાવી લીધેલ છે. જેથી કરીને એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલક્ત અંગેના તેમજ સદરહુ યોજના /સ્કીમ અંગેના ટાઈટલ્સ અંગેની કોઈ કાર્યવાહી કરવાની બાકી રહેતી નથી. તેમજ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાના સદરહુ મિલક્ત તેમજ સદરહુ સ્કીમ /યોજનાના પરત્વેના જેવા અને જેટલા હક્કો છે તે માન્ય રાખેલા છે અને ત્યાર બાદ જ વેચાણ લેનારે મજકુર મિલક્ત ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ વેચાણ આપનાર પાસેથી **રૂ...................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા**માં વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે અને વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ અવેજ પેટે મેળવેલ રકમની વિગત નીચે દર્શાવ્યા મુજબ છે.

અવેજની વિગત

રૂ................../- અંકે રૂપીયા.............................. પુરા ....બેંક, ... શાખાનો ચેક નંબર: .... તારીખ: .... ના રોજનો તમો લખાવી લેનારાઓ પાસેથી અમો લખી આપનારના નામનો મળેલ છે.

રૂા................../- અંકે રૂપીયા.............................. પુરા ....બેંક, ... શાખાનો ચેક નંબર: .... તારીખ: .... ના રોજનો તમો લખાવી લેનારાઓ પાસેથી અમો લખી આપનારના નામનો મળેલ છે.

રૂા................../- અંકે રૂપીયા.............................. પુરા ....બેંક, ... શાખાનો ચેક નંબર: .... તારીખ: .... ના રોજનો તમો લખાવી લેનારાઓ પાસેથી અમો લખી આપનારના નામનો મળેલ છે.

રૂા................../- કુલ અંકે રૂપીયા........................... પુરા

એ રીતે ઉપરોક્ત વિગતે કુલ્લે **રૂા..................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા** સદરહુ મિલક્તના ચુક્તે વેચાણ અવેજના તમો લખાવી લેનારા પાસેથી વેચાણ આપનારને મળેલા છે. જે મળ્યા હોવાનું વેચાણ આપનાર ક્બુલ ક્રે છે. તેમજ તમો લખાવી લેનાર તેની પહોંચ સ્વિકાર ક્રીએ છીએ.

૯. સદર ફ્લેટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ છે.

૧૦. સદરહુ યોજનામાં આવેલ ફ્લેટોના ખરીદનારાઓની સરળતા ખાતર તેમજ ભવિષ્યમાં સદરહુ યોજનાની કોમન એમેનીટીઝની જાળવણી સાચવણી ક્રવા માટે તેમજ તેના નિભાવ માટે તેના મેઈન્ટેનન્સ માટે ગુજરાત કો.ઓ.સોસાયટી સને ૧૯૬૧ અથવા ન્ય કાયદા અન્વયે પ્રતિષ્ઠા હાઈટ્સ કો.ઓ.હાઉસીંગ

સર્વિસ સોસાયટી લીમીટેડની રચના કરવામાં આવેલ છે તે સર્વિસ સોસાયટીના વેચાણ લેનાર સભ્ય અને શેર હોલ્ડર તરીકે સોસાયટીમાં મેમ્બર થવાનું સ્વિકારેલ છે.

૧૧. વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારના નામથી તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો આથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજની સાથે સામેલ એનેક્ષર-એ તથા બી માં દર્શાવિલ શરતો, જવાબદારીઓ અને મર્યાદિઓને આધીન સદરહુ મિલકતનો કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજો ધરાવવા હક્કદાર છે. જે તમામ વેચાણ લેનારને સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર છે.

૧૨. સદરહુ મિલકત વેચાણ આપનારે બીજા કોઈને વેચાણ, ગીરો કે બક્ષીસ લખી આપેલી નથી કે બીજી કોઈપણ રીતે લખી આપી ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલી નથી કે સદરહુ મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો કોઈને કોઈપણ રીતે સોંપેલો નથી કે સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી-વેચાવવી નહી કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરવી – કરાવવી નહી કે કોઈના કબજે સોંપવી-સોંપાવવી નહી તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ વેચાણ આપનાર પર નીકળેલો નથી કે મળેલો કે બજેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત વેચાણ આપનારને પુરતો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. હવેથી સદરહુ મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સાથા સામેલ **એનેક્ષર-એ** તથા **એનેક્ષર-બી** માં જણાવેલ શરતો અને જવાબદારીઓને આધીન રહીને જ વેચામ લેનાર તેમનું દિલ ચાહે તેમ ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા-કરાવવા આથી હક્કદાર છે.

૧૩. સદરહુ મિલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનારનું નક્કી કરીને તેનો એક બાનાખતનો કરાર તારીખ: ....

ના રોજ અમદાવાદ-૬(નરોડા)ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની ઓફીસમાં **રજીસ્ટ્રેશન નંબર: ....** થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ અને સદર બાનાખતની તમામ શરતો પરિપૂર્ણ થતા આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

૧૪. સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ લેનારે એકલાએ ભોગવેલો છે.

૧૫. વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજના અને સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ અમદાવાદ મ્યુનિસિપિલ કોર્પોરેશન/સરકારશ્રીના નિતી નિયમો મુજબ કરેલ છે અને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમો અનુસાર પૂર્તતા વેચાણ આપનારે કરેલ છે અને રજીસ્ટ્રેશન નંબર: .... થી "રેરા"નું રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે અને તેની તમામ વિગત વેચાણ લેનારને કાંઈ વાંધા સરખું નથી.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ : નરોડાની સીમના **ખાતા નંબર: ૯૬૭ ના સર્વે નંબર: ૬૩૫/૨** ની હે.આરે.ચો.મી. **૦-૪૧-૪૮** વાળી જમીનનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નંબર: ૧૨૧** માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ **ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૪૭/૨** ની **૨૪૮૯ ચો.મી.** વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ **"પ્રતિષ્ઠા સ્કાય"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના **બ્લોક નંબર: ....** માં આવેલ **............... માળ**ના **ફલેટ નંબર: ....** ની **.............. ચો.મીટરના** ક્ષેત્રફળના બાંધકામ વાવી મિલકત **(રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬**

મુજબ) *તથા* **બાંધકામના પ્રમાણમાં મળવા પાત્ર .... સામચોરમીટર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન** *જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.*

-: સાદરહુ મિલક્તના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

લખી આપનાર/એકતરફવાળા

મે.શ્રી બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના ભાગીદાર

શ્રી ઘનશ્યામભાઈ બાબુભાઈ સોડવડીયા)

....

સાક્ષીની સહી

૧. ....

૨. ....

એનેક્ષર-એ

સંદર્ભે : *રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકાના મોજે ગામ : નરોડાની સીમના* **ખાતા નંબર: ૯૬૭ ના સર્વે નંબર: ૬૩૫/૨** *ની હે.આરે.ચો.મી.* **૦-૪૧-૪૮** *વાળી જમીનનો સમાવેશ*

ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૧૨૧ માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ **ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૪૭/૨** ની **૨૪૮૯ ચો.મી.** વાળી રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ **"પ્રતિષ્ઠા સ્કાય"** ના નામની યોજના.

સદરહુ મિલકત અન્વયે નિયુક્ત કરવામાં આવેલ શરતો, મર્યાદાઓ, પ્રતિબંધો તથા ઠરાવો :

એ) ટાઈટલ્સ તથા કબજા અંગે :-

૧. વેચાણ લેનારે સદરહુ જમીનના ટાઈટલ ચોખ્ખા કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેનું **આનંદ જી. બાપટ** એડવોકેટશ્રી દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તથા સદરહુ યોજના અંગેના તમામ રેવન્યુ રેકર્ડ, દસ્તાવેજી, પુરાવાઓ, મંજુર થયેલા પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, ડીઝાઈન, યોજનાની માહિતી ઈત્યાદી તમામ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.

૨. વેચાણ લેનારે સદરહુ મિલકતના માપ-ક્ષેત્રફળ બાબતે જરૂરી ચકાસણી કરેલ છે. તેમજ સદરહુ ફલેટ સંપુર્ણ રીતે તૈયાર હોઈ તેમાં આવેલ તમામ સગવડો-સુવિધાઓ જેવી કે પાણી, ગટર, ઈલેક્ટ્રીસીટી, પ્લમ્બીંગ તથા અન્ય જરૂરી સુવિધાઓ વેચાણ લેનારે જોઈ ચકાસી લીધેલ છે.

૩. વેચાણ લેનારને સદરહુ મિલકતના બાંધકામમાં વપરાયેલ માલ સામગ્રીની ગુણવત્તા બાબતે કે સદરહુ યોજનાના પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન તથા યોજનાની ડીઝાઈન બાબતે કોઈપણ પ્રકારની ફરીયાદ કે તકરાર નથી.

બી) વપરાશ અને જાળવણી અંગે : -

૧. વેચાણ લેનારાએ સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન ફોયર, ગ્રાઉન્ડ લેવલ પાર્કીંગ, લીફ્ટ, સ્ટેર કેબીન, લોબી, પેસેજ, કચરાના ડબ્બા, પ્લમ્બીંગ,

પાણીની ટાંકી, કોમન એમેનીટીઝ, કોમન ટેરેસ, માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યા તથા કોમન ખુલ્લી જગ્યા કે તેનો કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈપણ જાતના હક્ક દાવા ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાના નથી સિવાય કે તેવી એમેનીટીઝ કોઈપણ યુનિટના માલિકે સ્પેશીફીક રીતે વાપર ઉપયોગ કરવા ફાળવી આપવામાં આવેલ હોય તેવી કોમન એમેનીટીઝનો વપરાશી ખર્ચ ઓછામાં ઓછો આવે તે રીતે તેનો વાપર ઉપયોગ કરવાનો છે. સદરહુ યોજનામાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કારક, વધુ પડતી ગંધ પેદા કરનાર, ખુબજ વજનદાર વસ્તુ કે જેથી સદરહુ યોજનાના માળખાને નુકશાન પહોંચે તે તમામ સદરહુ યોજનામાં લાવવાનું નથી

૨. સદરહુ મિલક્ત વેચાણ લેનાર તેઓના કાયદેસરના રહેણાંકના હેતુ સર ઉપયોગ કરવાના હેતુથી જ વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. જેથી રહેણાંકના હેતુ સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ અર્થે સદરહુ મિલક્તનો ઉપયોગ કરવાનો નથી.

૩. વેચાણ લેનાર સદરહુ યોજનાના તથા સદરહુ મિલક્તના કોલમ, બીમ્બ, સ્લેબ્સ કે આરસીસી પીરેડ કે દિવાલ કે અન્ય સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચર કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તે રીતે વાયર, પાઈપ્સ કે કેબલને પસાર કરવા સારૂ કોઈપણ પ્રકારના છિદ્રો પાડવા કે કોઈપણ પ્રકારે તોડફોડ કરી શકશે નહી. તેમજ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારની લેખિત સંમતિ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની નેઈમ પ્લેટ કે નોટીસ / સાઈની બોર્ડ સદરહુ મિલક્ત કે યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં લગાવી શકશે નહી. વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલક્ત કે તેનો કોઈપણ ભાગ તોડી પાડવાને હક્કદાર રહેશે નહી તથા સદરહુ યોજનાના આંતરિક તેમજ બાહ્ય

ભાગમાં કે સદરહુ યોજનાની કલર સ્કીમમાં ફેરફાર કરવાને વેચાણ લેનાર હક્કદાર રહેશે નહી.

૪. સદરહુ મિલક્ત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને જે સ્થિતીમાં સોંપેલ છે. તે જ સ્થિતિમાં જાળવણી સાચવણી તેઓના ખર્ચે કરવાની રહેશે તથા વેચાણ લેનારને સરકારશ્રી, અમદાવાદ મ્યુનિસીપીલ કોર્પોરેશન (એએમસી) અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી (ઔડા) નગર પંચાયત, ડીસ્ટ્રીક્ટ પંચાયત, વિજ કંપની, ટાઉન પ્લાનીંગ ઓથોરીટી, લોકલ ઓથોરીટીઝ તથા અન્ય ઓથોરીટીઝ તથા સોસાયટીના ધારા ધોરણો તથા નિયમો બંધનકર્તા રહેશે અને વેચાણ લેનારા કોઈપણ કૃત્ય બદલ તેઓ તમામ સમક્ષ હાજર રહી જવાબ આપવાની સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનાર એકલાની રહેશે.

૫. વેચાણ લેનારા દ્વારા સદરહુ મિલક્તમાં આવેલ દિવાલો, તેના ભાગો, ગટર, પાઈપો તથા તે સંલગ્ન તમામ સુવિધાઓનું વખતો વખત સમારકામ કરવાનું રહેશે અને તેવા કામ માટે અન્ય યુનિટોની દિવાલો, ભાગો, ગટરો, પાઈપો ઈત્યાદી તમામને નુકશાન ન થાય તેની તકેદારી રાખવાની રહેશે.

૬. સદરહુ યોજનામાંના તમામ બ્લોક ઉપરના ટેરેસનો ઉપયોગ જેતે બ્લોકના તમામ મેમ્બરોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો છે.

૭. વેચાણ લેનારે સદરહુ મિલક્તનો એક યુનિટ/ફલેટ તરીકે વાપર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર / સોસાયટીની સંમતિ સિવાય ફલેટનું પેટા ભાગોમાં વિભાજન કરી શકશે નહી. વેચાણ લેનારા દ્વારા સદરહુ ફલેટના બારણા, બારીની સ્થળ સ્થિતીમાં ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. સદરહુ ફલેટના કલર, સાઈઝ તથા લોકેશનમાં ફેરફાર કરવા કરાવાનો નથી તથા

વેચાણ આપનારની સંમતી સિવાય સદરહુ ફ્લેટમાં કોઈ બારી, બારણું કે ખુલ્લી જગ્યાનું નિર્માણ કરવાનું નથી.

૮. ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા સદરહુ યોજનામાં વધુ કોઈ ફાયર પ્રોટેક્શન સીસ્ટમ કે અન્ય સર્વિસ, સુવિધાઓ ઉપસ્થિત કરવાનું જણાવવામાં આવે તો તે સમયે વેચાણ લેનારને જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં હાજર રહેશે અને તે અંગેના ખર્ચ, ચાર્જીસ ઈત્યાદી તમામ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

૯. સદરહુ યોજનામાં આવેલ લીફ્ટ, સબમર્શીબલ પંપ/પ્રેસર પંપ તથા અન્ય તમામ મીકેનીકલ /ઈલેક્ટ્રીક/ઈલેક્ટ્રોનીક્સ ઉપકરણો/સાધનો કે જેનું પ્રોડક્શન /મેન્યુફેક્ચરીંગ વેચાણ આપનારે કરેલ નથી. તેવા તમામ સાધનો /ઉપકરણોનું રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ વેચાણ લેનારે કરવાનું છે. તેવા સાધનો/ઉપકરણોનો કોઈ દુર ઉપયોગ ન થાય તે જોવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે તેથી આવા મશીનો /ઉપકરણો સાધનોમાં ક્ષતિ કે અન્ય કોઈપણ કારણથી કોઈ એક્સીડન્ટ થાય તથા કોઈને પણ શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુક્શાન થાય તો તે અંગે વેચાણ આપનારાની કોઈ જવાબદારી આજે કે ભવિષ્યમાં રહેશે નહી અને તે બાબતે વેચાણ લેનારની સંપુર્ણ સંમતિ છે.

સી) વિવિધ કર/વેરાઓ તથા અન્ય રકમોની ચુકવણી બાબતે :-

૧. સદરહુ મિલકતને લગતા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, ગ્રામ પંચાયત, રાજય/સેન્ટ્રલ ગવર્નમેન્ટ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ સંલગ્ન ઓથોરીટી વિગેરેના તમામ મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, સેસ, બાકીની રકમો જે કાંઈ ભરવાની આવે તે તમામ હેવ પછીથી વેચાણ લેનારે ભોગવવાના છે અને રહેશે.

૨. સદરહુ મિલકતને લગતા પાણીના બીલ, ઈલેક્ટ્રીસીટી બીલ તથા અન્ય ખર્ચાની આકારણી ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ઉચ્ચક રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે અને જે સમયે તેવી આકારણી થયા પછી આ ઉપરોક્ત તમામ બીલો તથા વેરાઓ સર્વિસ સોસાયટી/લાહતી વળગતી ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે પ્રમાણે વેચાણ લેનારાએ ચુકવવાના રહેશે અને તે તમામ વેચાણ લેનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૩. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ રકમ **રૂ................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા** વેચાણ લેનારે ફક્ત વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવી આપેલ છે. જે રકમમાં હાલના કે ભવિષ્યના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ, લીગલ ફી તથા અન્ય ખર્ચાઓનો સમાવેશ થયેલો નથી. સદરહુ મિલકત અંગે જો રાજય સરકાર, કેન્દ્ર સરકાર, કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા કોઈપણ કાયદા અન્વયે રિવાઈઝ એન.એ.ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષ, સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., લેબર વેલ્ફેર, વેટ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ ઈત્યાદી હાલના કે ભવિષ્યમાં નીકળી આવે તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારા/સોસાયટીની માંગણી સમયે વિના તકરારે ચુકવી આપવાના છે અને તેવી રકમ વેચાણ આપનાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર રહેશે.

ડી) સામાન્ય અસાકયામતોનો વપરાશ તથા વહીવટી જાણવણી સાચવણીની રકમ તથા અન્ય રકમોની ચુકવણી બાબતે :-

૧. વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાની જાળવળી સારૂ એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરશે અને તેવા

એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા રચવામાં આવે તે તમામ નિતિ નિયમો વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધકર્તા રહેશે તથા તે સર્વિસ સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારને ફરજીયાત પણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું છે અને સોસાયટી દ્વારા જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સની રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૨. સદરહુ યોજનાને સુંદર રીતે ડીઝાઈન કરવામાં આવેલ છે અને તેવા સંજોગોમાં સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા તથા જગ્યા, કોમન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર, એમેનીટીઝ, સુવિધાઓ તથા વપરાશ ઈત્યાદીની સંપુર્ણ માલિકી, નિયંત્રણ, વહીવટ વેચાણ આપનારાની અને ત્યાર બાદ સર્વિસ સોસાયટીનો રહેશે તથા પાર્કિંગ, ટેરેસ, માર્જીનની જગ્યા તથા સ્પેશીયલ સ્પેશીફીકેશનની પસંદગી મર્યાદિત રીતે કરવામાં આવેલ છે અને તેનો વપરાશ ઉપયોગ ઉપભોગ વેચાણ લેનાર શાંતિ અને સુમેળ રીતે કરવા આથી સંમત થયેલા છે.

૩. સદરહુ યોજનાની કોમન એમેનીટીઝનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે જાતે અથવા તો સોસાયટી મારફતે કરી શકે છે અગર તો પગાર /પે-રોલ ઉપર કર્મચારીઓ રાખી તેઓ મારફતે તેવી કામગીરી કરાવી શકે છે તથા તેવી કામગીરીની દેખરેખ તથા કર્મચારીઓના પે-રોલ/પગાર તથા અન્ય સંચાલન માટે સહકર્મચારીઓની નિમણુંક કરવા વેચાણ આપનાર હક્કદાર છે.

૪. સદરહુ યોજનાની કોમન અમેનીટીઝની જાળવણી કરવા અંગેનો કોમન મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા કોમન મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની તમામ રકમોનો વપરાશ, જાળવણી, વહીવટ રોકાણ કરવાની સંપુર્ણ સત્તા વેચાણ આપનાર સોસાયટીને હસ્તાંતરીત કરશે અને સદર સ્કીમની જાળવણી સાચવણી કરવા

સારૂ પ્રોફેશનલ મેનેજર અને / અથવા મેનેજમેન્ટ એજન્સીની નિમણુંક કરી શકશે. ડાયરેક્ટ અથવા પ્રો-રેટા ચાર્જીસ તથા તે ઉપરાંતની રકમો સોસાયટી દ્વારા ચુકવી આપવામાં આવશે.

૫. ઉપરોક્ત તમામ બાબતોમાં ગમે તે સમયે સુધારા વધારા કે ફેરફાર કરવા કે દુર કરવા ઈત્યાદી કરવાને વેચાણ આપનાર હક્કદાર રહેશે અને જે નિર્ણય સોસાયટી તથા વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે. સદરહુ યોજનામાં આવેલ ફલેટો પૈકી જે ફલેટોનું વેચાણ વેચાણ આપનારે કરેલ ન હોય તેવા વેચાણ કર્યા વગરના ફલેટો વેચાણ આપનાર પાસે હોય તો વેચાણ આપનારે તે અંગે સોસાયટીને કોઈ મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ રકમો આપવાની નથી.

૬. સદરહુ યોજનાના એનેક્ષર-બી માં દર્શાવ્યા મુજબના નિતિ નિયમોમાં સોસાયટી દ્વારા સમયાંતરે ફેરફાર કરવામાં આવશે અને તે મુજબ વેચાણ લેનારે / યોજનાના સભ્યોએ તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૭. વધુમાં તમો લખાવી લેનારા જાણો છો કે ઉપર ઉપરી બાંધેલા ફલેટોના બિલ્ડીંગમાં સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચુવે છે યાને કે જમે છે અને તે નીચે પાડોશીની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી કે જે સહેલાઈથી છટકી અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લિકેજ વધારે પડતો ઉપયોગ વોશીંગ મશીનરી ધ્રુજારી, એસીડ વોશ, ગરમ થતા સખત પાણી રફ ઉપયોગ વિગેરે કારણસર હોઈ શકે ખરીદનાર બીજી તરફવાળા તે માટે એક તરફવાળા મે.શ્રી

બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢીને જવાબદારી ગણશે નહિ કે ગણાવશે નહી.

૮. વધુમાં સદર ફ્લેટના બારણા લાકડામાંથી બનાવેલ છે અને લાકડું ચોમાસામાં ભેજને કારણે ફુલે તે બાબત સામાન્ય છે અને તેના કારણે બારણા વાખતા તકલીફ પડે તે સ્વભાવિક છે. જયારે ફ્લેટની બારીમાં એલ્યુમીનીયમ સેકશન તથા કાંચમાંથી બનાવેલા છે અને તે ખરાબ થાય તેવી સંભાવના રહેલ હોય છે તેમ કાંચ તુટી પણ શકે છે અને તે માટે ગમે તેટલા પ્રયત્ન કરીએ તો પણ તે સામે કશું કરી શકાતું નથી. તેથી કે અંગે તમો લખાવી લેનારાએ અમો લખી આપનારાને કોઈ ફરીયાદ કરાવાની રહેશે નહી કે તે અંગે એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૯. વધુમાં અમો લખી આપનારાએ સદર મિલકતમાં જે કાંઈ ફીટીંગ્સ, ફીક્સચર્સ બ્રાન્ડેડ કંપનીની વાપરવામાં આવેલ છે. તેવી કંપનીઓ વોરંટી આપેલ છે. જેની નકલ સદર સ્કીમની ઓફીસમાં છે. તેથી ભવિષ્યમાં સદર વસ્તુ બગડી જાય તો તેની ફરીયાદ સદર કંપનીઓને કરવાની રહેશે અને તેઓના પાસેથી સદર વસ્તુ રીપેર કરવાના રહેશે અને જો તેઓના સામે કાયદેસરના પગલા લેવાના રહેશે તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૧૦. જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું

પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

ઈ) ડેવલોપરે અને સોસાયટીના ચોક્કસ હક્કો :-

૧. સદરહુ યોજનાના વહીવટનું સંપુર્ણ નિયંત્રણ, તેનો નિકાલ કે તેના અમલીકરણ બાબતની સંપુર્ણ સત્તા વેચાણ આપનારને છે અને તે તમામ બાબતમાં વેચાણ આપનારાનો નિર્ણય આખરી ગણાશે. જે વેચાણ લેનાર તથા યોજનાના તમામ સભ્યોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨. વેચાણ લેનાર દ્વારા જો વેચાણ આપનારને કોઈપણ રકમ ચુકવવાની બાકી હોય તો સદરહુ મિલકત ઉપર વેચાણ આપનારનો પ્રથમ લીયન અને ચાર્જ રહેશે.

૩. સદરહુ યોજનાને **"પ્રતિષ્ઠા સ્કાય"** ના નામની ઓળખ આપવામાં આવેલ છે. વેચાણ આપનાર તેવા નામમાં ફેરફાર કરવાને હક્કદાર છે. કે તેના ભાગોને અલગ અલગ ઉપનામો આપવાને હક્કદાર છે . પરંતુ તેવા નામમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી.

૪. સદરહુ યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવેલ અથવા પુરી પાડવામાં આપનારા સુવિધાઓ અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે કોઈપણ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો વેચાણ આપનારનો નિર્ણય આખરી ગણાશે.

૫. સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગમાં જો વેચાણ આપનાર/સોસાયટીને કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેમ કરવાનો વેચાણ આપનારને સંપુર્ણ હક્ક અધિકાર છે અને તેવા ફેરફારો, સુધારા વધારા વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને વેચાણ લેનારની તેમાં સ્પષ્ટ સંમતિ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતના વાંધા તકરારો

ઉપસ્થિત કરવાના નથી અને તેવા સુધારા વધારાથી વેચાણ લેનારના સદરહુ યુનિટને કોઈ અસર થશે નહી.

એફ) ઈન્સ્યોરન્સ તથા મેઈન્ટેનાન્સ સર્વે :

૧. સદરહુ યુનિટને ધરતી કંપ, આગ, પુર જેવી કુદરતી આફતોથી તથા યુધ્ધ, રમખાણો ઈત્યાદીથી બચાવવા સારૂ સદરહુ ફ્લેટ અંગે વેચાણ લેનારે અમદાવાદ મધ્યે આવેલ નેશનલાઈઝ્ ઈન્સ્યોરન્સ કંપની મારફતે વિમો મેળવવાનો રહેશે અને તે અંગેનું જરૂરી પ્રીમિયમ ઈત્યાદી વેચાણ લેનારે ભરપાઈ કરવાનું છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં સદર ફ્લેટ નાશ પામે અગર તો નુક્શાન થાય તો ઈન્સ્યોરન્સ કંપની પાસેથી મળેલ રકમમાંથી વેચાણ લેનારે સદર ફ્લેટનું નિર્માણ અગર તો રીપેરીંગ કરવાનું રહેશે.

૨. વેચાણ લેનાર અગર તો જે તે ફ્લેટના માલિકો દ્વારા ઈન્સ્યોરન્સની રકમ મેળવવા બદઈરાદાથી સદરહુ યોજના કે તેના કોઈ ભાગને અગર તો સદર ફ્લેટને નુક્શાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરશે તો તેવા યુનિટ તથા યોજનાના ભાગનું રીપેરીંગ કરવાની ખર્ચ સહિતની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનાર અગર જે તે ફ્લેટના માલિકોની રહેશે.

૩. વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલક્ત કે યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં વેચાણ આપનાર /સોસાયટી તથા /અથવા તેઓના સર્વેયર, એજન્ટ, માણસો મારફતે રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ, રી-બીલ્ડીંગ, સાફસફાઈ, સારી સ્થિતીમાં જાળવવા સારૂ, નળ ગટરના કામકાજ સારૂ, કેબલ્સ લગાડવા તથા બિલ્ડીંગને લગતા અન્ય કામકાજો કરવા, ટીવી કેબલ્સ, ઈન્ટરનેટના વાયરો લાવવા લઈ જવા સારૂ જવા આવવા સારૂ પરવાનગી આપશે.

જી) વેચાણ લેનારની વિશેષ સંમતિ :-

૧. **(એ)** *વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલક્ત કે તેનો કોઈપણ ભાગ સોસાયટીની પૂર્વ મંજુરી લીધા સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, તબદીલ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન, મોર્ગેજ, ભાડે પેટા ભાડે આપશે નહી, સોસાયટીની પૂર્વ મંજુરી સિવાય કરેલ તેવું કોઈપણ કૃત્ય સોસાયટીને બંધનકર્તા રહેશે નહી અને તેવી મંજુરી સોસાયટીના નિતિ નિયમોને આધિન જ આપવામાં આવશે.*

(બી) *સોસાયટી દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલ ટ્રાન્સફર ફી કે અન્ય રક્મો તથા બાકી નીક્ળતી લેણી રક્મો વેચાણ લેનાર ભરપાઈ કરશે તે બાદ જ સોસાયટી દ્વારા ઉપરોક્ત કાર્યો કરવાની સંમતિ આપવામાં આવશે.*

૨. *સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ નીચે પેરા નંબર (એચ) માં જણાવેલ હક્કો અનામત રાખીને જ કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ યોજનામાં જો કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવામાં આવે તે સમયે તમામ તકેદારી રાખવામાં આવશે અને તે સમયે વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનું એનોયન્સ, ન્યુસન્સ, ઘોંઘાટ થયાની તકરારો લેવાની નહી કે તે અંગે કોઈપણ પ્રકારની નુક્શાન વળતરની રક્મની માંગણી કરવાની નથી અને તેવા સમયે વેચાણ લેનારે જાતે માલની સુરક્ષા સારૂ યોગ્ય પગલા લેવાના રહેશે.*

૩. *સદરહુ મિલક્ત ખરીદ કરતા સમયે જ સદરહુ યોજનાની જમીન અવિભાજય તથા વણ વહેચાયેલ હોવાનું વેચાણ લેનારા દ્વારા ક્બુલ મંજુર રાખવામાં આવેલ હોઈ વેચાણ લેનાર સદરહુ યોજનાની જમીનમાંથી તેઓના વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનની અલગથી માંગણી કરવાને હક્કદાર રહેશે નહી.*

૪. *વેચાણ લેનારે કાયદાકીય રીતે નિતી નિયમો અનુસાર તથા રીઝોલ્યુશનના આધારે સદરહુ સોસાયટીના સભ્ય તથા શરે હોલ્ડર બનવાનું રહેશે તથા*

સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ હાલના તથા ભવિષ્યના તમામ નીતિ નિયમો, નિર્ણયો, ગાઈડલાઈનો, પોલીસી ઈત્યાદી તમામ વેચાણ લેનારને માન્ય રાખવાના રહેશે.

૫. *સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો વેચાણ લેનારે ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથી જ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે સદર ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છીએ અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી વેચાણ લેનારે સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.*

એચ) વધુ વિકાસ, નિર્માણ તથા વિતરણ બાબતે :-

૧. *સદરહુ યોજનાની જમીનને લગતા બેલેન્સ, સરપ્લસ, તથા ઓથોરીટી તરફથી મળતી ખરીદીની ભવિષ્યની તથા હાલની એફ.એસ.આઈ. અંગેના તમામ હક્કો વેચાણ આપનારના રહેશે.*

૨. *ઉપરોક્ત હેતુ સારૂ વેચાણ આપનાર સદરહુ યોજનામાં આવેલ સદરહુ યુનિટના માપ ક્ષેત્રફળ કે સ્થળ સ્થિતિમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર ન થાય તે રીતે સદરહુ યોજનાના લે-આઉટ પ્લાન / મંજુર થયેલ પ્લાન/ડેવલોપમેન્ટ પ્લાનમાં વખતો વખત સુધારા વધારા તથા ફેરફાર કરવાને હક્કદાર રહેશે અને વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને તેવા સુધારા વધારા તથા ફેરફાર કરવાની આથી સ્પષ્ટ સહસંમતિ આપે છે.*

આઈ) સહ માલિકો:

૧. જો વેચાણ લેનાર એક્થી વધારે એટલે કે જોઈન્ટ હોય તો સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝનો વપરાશ કરવાની પરવાનગી તે ખરીદનાર એક જ છે તે રીતે એટલે કે અલગ અલગ નથી તે રીતે આપવામાં આવશે.

૨. વેચાણ લેનાર સહમાલિકો હોય તો વેચાણ, ટ્રાન્સફર, મોર્ગેજ સમયે જ્યાં જ્યાં અને જ્યારે જ્યારે તેવા સહમાલિકોની સંમતિઓ તથા ક્બુલાતો ઈત્યાદી મેળવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે તે સમયે તે તમામ લાવી આપવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે.

૩. સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમામ જવાબદારીઓ વેચાણ લેનારાની જોઈન્ટ તથા સેવરલ રહેશે. વેચાણ આપનાર દ્વારા તમામ નોટીસો તથા પત્ર વ્યવહાર સહમાલિકો પૈકી પ્રથમ માલિક્ના સરનામે કરવામાં આવશે.

૪. સદરહુ મિલક્ત જોઈન્ટ નામે હોય તો પણ વેચાણ લેનારે મિલક્તના પેટા વિભાગો પાડવાના નથી. સદરહુ મિલક્ત એક યુનિટ તરીકે ઓળખાશે.

જે) સોસાયટીના અધિકારો અને જવાબદારીઓ :

૧. સદરહુ યોજનાની જમીન તથા સદરહુ યોજના અંગેના વેચાણ આપનારના જે કાંઈ હક્ક દાવા ઉપસ્થિત થયેલા છે તે તમામ મુક્ત પણે વાપરવાને હક્કદાર છે. સોસાયટીનો હેતુ ફક્ત મર્યાદિત સેવાઓ તથા હેતુઓ પુરા પાડવા સારૂ જ કરવામાં આવેલ છે. જેથી કરીને સદરહુ યોજનાની તમામ મિલક્તો કે સદરહુ યોજનાની જમીન પરત્વે સોસાયટીનો કોઈપણ જાતનો માલિકી હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૨. સદરહુ સોસાયટી વેચાણ આપનારના સદરહુ યોજના તથા તેની જમીન અન્વયેના હક્કોને કોઈપણ પ્રકારનું નુક્શાન થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના

કૃત્યો, નિર્ણયો, ઠરાવો ઈત્યાદી તમામ કરશે કરાવશે નહી અને જો તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવેલ હોય તો તે પ્રથમથી જ રદબાતલ થયેલ ગણાશે અને જે વેચાણ આપનારને બંધનકર્તા રહેશે નહિ.

કે) વેચાણ લેનારા દ્વારા નુકશાન :

આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ શરતો અને સમજુતીઓનું પાલન વેચાણ લેનારે તથા તેના માણસો, મુખત્યારો, વહીવટકર્તાઓ ઈત્યાદી તમામે સંપુર્ણ પણે કરવાનું રહેશે. પરંતુ જો વેચાણ લેનાર તેવી શરતો અને સમજુતીઓનું પાલન કરવામાં આનાકાની કરે અગર તો તેનો ભંગ કરે અને તેને લીધે વેચાણ આપનારને કોઈપણ જાતના ખર્ચ, નુકશાન ઈત્યાદીમાં ઉતરવું પડે તો તેવું ખર્ચ, નુકશાન ઈત્યાદી તમામ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવાને હક્કદાર રહેશે.

એલ) જનરલ :

૧. વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારે કરેલ તમામ ચુકવણીની પહોંચ/પાવતીઓ આપવામાં આવેલ છે અને હવે પછી કરવામાં આવતી ચુકવણીની તમામ પહોંચ/પાવતીઓ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર / સોસાયટી પાસેથી લેવાની રહેશે. પહોંચ / પાવતી સિવાય ચુકવણી કરેલ હોવાનું માન્ય ગણાશે નહી.

૨. વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ રકમ ડેવલોપમેન્ટ તથા બાંધકામની કામગીરી પૂર્ણ કરી યોજનાનું અમલીકરણ કરવા માટે જ કરવામાં આવેલ છે. વેચાણ આપનાર ઔડા/એ.એમ.સી. પાસેથી બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મેળવી આપવા તથા અન્ય જરૂરી મંજુરીઓ, પરવાનગીઓ મેળવવા સારૂ તેઓનો જરૂરી

સાથ સહકાર આપશે. જો કે વેચાણ આપનારા તેવી પરવાનગી/ મંજુરી મેળવવામાં વિલંબ થાય તે અંગે જ્વાબદાર રહેશે નહી અને તે અંગે વેચાણ લેનાર કોઈપણ રકમ અટકાવી શકશે નહી.

એનેક્ષ્ચર- બી

યોજનાના સામાન્ય નિયમો

૧. સદરહુ યોજનામાં લીફટ, ફોયર, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેટ પાણીની ટાંકી, તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે. જે સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો, ફેરફાર થઈ શકે છે. (જેને હવે પછી "કોમન વપરાશની મિલક્ત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

૨. કોમન વપરાશી મિલક્તનો વાપર ઉપયોગ તને કોઈપણ જાતનું નુક્શાન ન પહોંચે તે રીતે શાંતિ અને સુમેળ ભરી રીતે કરવાનો છે તથા અન્ય સભ્યોને ન્યુસન્સ એનોયન્સ ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ કરવાનો છે. કોમન વપરાશની મિલક્તને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાની ખર્ચ સહિતની જ્વાબદારી વેચાણ લેનારની છે.

૩. સદરહુ યુનિટનું ઈન્ટીરીયલ ડીઝાઈન, ફર્નિચર ઈત્યાદી સદરહુ સોસાયટી/ વેચાણ આપનારની પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા બાદ જ કરવાનું રહેશે અને તેવી મંજુરી નીચે દર્શાવેલ નિયંત્રણોને આધિન આપવામાં આવશે.

૪. માલસામાન લાવવા લઈ જ્વા સારૂ લીફટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી. કામકાજ દિવસના સમય દરમ્યાન જ કરાવવાનું રહેશે. કામકાજ સાથે સંકળાયેલ વ્યક્તિઓના નામ તથા જરૂરી માહિતી પુરી પાડવાની રહેશે. કામકાજ પૂર્ણ

થવાનો અંદાજિત સમય જણાવવાનો રહેશે. તેવું કામકાજ અન્ય સભ્યનો અડચણ, રૂકાવટ, ન્યુસન્સ, એનોયન્સ કે નુક્શાન કર્યા સિવાય કરવાનું રહેશે.

૫. હોલોપ્લીન્થમાં આવેલ પાર્કીંગનો નીચે દર્શાવેલ શરતોને આધિન વાપર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૬. પાર્કીંગની માલિકી કાયમીપણે આપવામાં આવેલ નથી. તેવું પાર્કીંગ બાંધકામના એક ભાગ તરીકે જ તથા કોમન સુવિધા તરીકે જ ગણવાનું રહેશે. પાર્કીંગનો ઉપયોગ ફક્ત અને ફક્ત સભ્યોએ પોતાના અંગત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો છે. તે સિવાય અન્ય કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી. પાર્કીંગની જગ્યા હંમેશા ખુલ્લી રાખવાની છે. તેને ચેઈન કે લોક કે અન્ય રીતે કવર કરવાની નથી. પાર્કીંગને કોમન મેઈન્ટેનન્સ હેઠળ ચોખ્ખુ અને સારી સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનું છે. પાર્કીંગનો ડ્રાઈવ-વે હરહમેંશ ખુલ્લો રાખવાનો છે એટલે કે તેમાં ક્યારેય કોઈપણ અંતરાય થાય તે રીતે કોઈ સામાન કે અન્ય કોઈપણ વસ્તુઓ મુક્વાની નથી.

૭. પાર્કીંગની સુવિધા યુનિટના માલિકી પણા સાથે સંકળાયેલ છે અને તેવી માલિકી ટ્રાન્સફર તબાદિલ થતા તેવા હક્કો પણ ટ્રાન્સફર થશે.

૮. પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારના સાધનો, સામગ્રીઓ, વસ્તુઓ હંગામી કે કાયમી બોર્ડ, સીગ્નેચર કે સ્ટ્રક્ચર ફર્નીચર કે સંગ્રહની અન્ય વસ્તુઓ મુક્વાની નથી. વાહનો પાર્ક કરવા સિવાય તેનો વાહનને લગતી કે તેને સંલગ્ન અન્ય કોઈપણ સાધનો, સામગ્રીઓ મુક્વાની નથી.

૯. સભ્યોએ તેમના વાહનો પોતાના જોખમે પાર્ક કરવાના રહેશે.જો વાહનમાં કોઈપણ નુકશાન થાય કે તે ચોરાઈ જાય તો તેની કોઈ જ જવાબદારી સોસાયટી/વેચાણ આપનારની રહેશે નહી.

૧૦. પાર્કીંગ માટે વધારાના કાયદા ઘડવામાં આવશે અને જે તમામ સભ્યોને બંધનકર્તા રહેશે. તેવા પાર્કીંગમાં સભ્યોએ એક બીજાના સાથ સહકારથી પ્રથમ આવનાર વ્યક્તિ પ્રથમ પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવાને હક્કદાર બનશે.

૧૧. સદર ધાબુ/ટેરેસનો ઉપયગો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારની સાધન સામગ્રી કે માલસામાન મુક્વા સારૂ કરવાનો નથી અને તેને હરહંમેશ વેચાણ લેનારે ખુલ્લુ જ રાખવાનું છે. કે તેમાં શેડ્સ, હોર્ડિંગ એલઈડી બોર્ડ, મોબાઈલ ટાવર ઈત્યાદી મુક્વાના નથી. વધુમાં વેચાણ લેનારે તેનો કોઈપણ ગેર કાયદેસર કૃત્ય માટે દુર ઉપયોગ કરવાનો નથી અને તેવા તમામ કૃત્યોથી ઉપજતા તમામ પરિણામો માટે વેચાણ લેનાર જવાબદાર રહેશે.

૧૨. જો સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનારે અન્ય કોઈ વ્યક્તિને ભાડે આપવી હશે તો તે અંગે પ્રથમ વેચાણ આપનાર / સોસાયટીની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે. ભાડે લેનારની સંપુર્ણ ઓળખ પણ આપવાની રહેશે. જેથી સોસાયટી / વેચાણ આપનાર તેની પુર્ણ ચકાસણી કર્યા બાદ જો યોગ્ય જણાશે તો તે અંગેની પરવાનગી આપશે અને સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ફી, ચાર્જીસ, વધારાના કોમન મેઈન્ટેનન્સની રકમ જમા કરાવવાની રહેશે.

૧૩. બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાન થી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીએલ એસ્ટેટ

રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને ૨૦૧૬ (**RERA**) માં દર્શાવિલ સક્ષમ સત્તાધીકારીશ્રી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

૧૪. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્રઅન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી 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 રદ્દ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૫. સદરહુ મિલકત અમદાવાદના નરોડા પોલીસ સ્ટેશનની હદમાં આવેલ છે આથી ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલ અને જારી નોટીફીકેશનથી કરેલ અશાંત વિસ્તારમાં સદર મિલકતનો સમાવેશ થતો નથી જેથી આ વેચાણ માટે અમદાવાદના જીલ્લા કલેકટરશ્રીની કે તેમના અધિકૃત અધિકારીની પરવાનગી મેળવવાની જરૂરીયાત નહી હોઈને તે મેળવી નથી.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર એક તરફવાળા મે.શ્રી એન્ટરપ્રાઈઝએ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તમો લખાવી લેનારા બીજી તરફવાળાને લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વતી અને તરફથી તમામને હરેક રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તારીખ: .... માહે .... સને ૨૦૧૯ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે................................ મતુ   અત્રે............................શાખ

લખી આપનાર / એકતરફવાળા

મે.શ્રી એન્ટરપ્રાઈઝએ નામની ભાગીદારી

પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

....

શ્રી ભનુભાઈ બાબુભાઈ બોરડ

સાક્ષીની સહી

૧.. ....

૨.. ....

"“પ્રતિષ્ઠા સ્કાય” નામની યોજનામાંના બ્લોક નંબરઃ .... માં આવેલ .... માળના ફલેટનંબરઃ .... નો ફોટોગ્રાફ”

અમો /લખી આપનાર :- **તમો/લખાવી લેનાર :-**

મે. શ્રી એન્ટરપ્રાઈઝએ નામની ભાગીદારી

પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

(શ્રી ભનુભાઈ બાબુભાઈ બોરડ)

““પ્રતિષ્ઠા સ્કાય” નામની યોજનામાંના બ્લોક નંબર: .... માં આવેલ .... માળના ફ્લેટ નંબર: .... નો ફોટોગ્રાફ”

અમો /લખી આપનાર :- **તમો/લખાવી લેનાર :-**

મે. શ્રી એન્ટરપ્રાઈઝએ નામની ભાગીદારી

પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

(શ્રી ભનુભાઈ બાબુભાઈ બોરડ)

-: રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩૨-અ મુજબનું પરીશીષ્ટ :-

અમો/લખી આપનાર/એક તરફવાળા **ફોટોગ્રાફ** **થંબ**

ઈમ્પ્રેશન

મે. શ્રી એન્ટરપ્રાઈઝએ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

....

....

શ્રી ભનુભાઈ બાબુભાઈ બોરડ

તમો/લખાવી લેનારા/બીજી તરફવાળા

....

....

(૧) ....

....

....

(૨) ....