

:: મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા-જીલ્લા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કરબા પાલનપુરની સીમના બી.ખે.રે.સ.નંબર: ૧૮૫૪/૨ (જુનો રે.સ.નંબર: ૪૯૧ પેકી ૨) ની કુલ ચો.મી.૨૬૨૯૮-૦૦ પેકી ચો.મી.૨૨૭૮૧-૦૭ આશરેની રેસીડેન્સીયલ મકાન તથા રીટેઇલ શોપના હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર બનાવેલ “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” નામની સ્કીમમાં આવેલ રહેણાંક હેતુના પ્લોટ નંબર:, મકાન નંબર:..... વાળી મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ, આંક રૂા...../- પુરાનો.

અમો લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષકાર:-

પટેલ વિજયકુમાર કેશરભાઈ, ઉ.વ.૪૨ આશરે.
ધર્મે હિન્દુ, ધંધો ખેતી, રહે. સાગ્રોસણા, તાલુકો પાલનપુર,
જીલ્લો બનાસકાંઠા.

(આધાર નંબર: ૨૦૭૮ ૯૯૪૧ ૮૮૯૮) PAN NO. ADGPC4531K

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો/અમો લખી આપનાર/અમો વેચાણ આપનાર/વેચનાર/પ્રથમ પક્ષકાર/પ્રમોટર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ લખી આપનાર જાતે પોતે તથા જ્યાં જ્યાં વિરોધાભાસ થતો હોય તે સિવાય વેચાણ આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈની, એટર્ની, સોલીસીટર ઇત્યાદી તમામના સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

તમો લખી લેનાર/બીજા પક્ષકાર:-

(જેમને હવે પછી હવે પછી આ કરારમાં તમો/તમો લખી લેનાર/તમો વેચાણ લેનાર/ખરીદનાર/બીજા પક્ષકાર/એલોટી તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લખી લેનારના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એકઝીક્યુટરો-વકીલો-સકશનર્સ-એડમીનીસ્ટ્રેટર ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે.)

આથી અમો લખી આપનાર તે તમો લખી લેનારને બંધાઈને લખી આપીએ છીએ કે,

GAJANAN CONSTRUCTION
/B. ૮૮૫/૬ MANAGER

(૧) અવેજની વિગત:-

મોજે-કરબા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુર, જીલ્લો બનાસકાંઠાના બી.પે.રે.સ.નંબર: ૧૮૫૪/૨ (જુનો રે.સ.નંબર: ૪૯૧ પૈકી ૨) ની કુલ ચો.મી. ૨૬૨૯૮-૦૦ પૈકી ચો.મી. ૨૨૭૮૧-૦૭ આશરેની રેસીડેન્સીયલ મકાનના તથા રીટેઇલ શોપના હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર અમો વેચાણ આપનારે “ગજનન પેરેડાઈઝ વિલા” નામની રેસીડેન્સીયલ તથા કોમર્શીયલ સ્કીમ બનાવેલ છે. જે સ્કીમ પૈકીના પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ વિગત-વર્ણન, માપ અને ચતુરસીમાવાળા રહેણાંક હેતુના મકાન/કોમર્શીયલ હેતુના રીટેઇલ શોપ અમો વેચાણ લખી આપનાર તમો લખી લેનારને કુલ રૂ. પુરાના પુર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપેલ છે. આપણ બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે રજુ. બાનાકરાર લેખ (રજુ.નં. તા.) માં નક્કી થયેલ તમામ શરતોનું તમો ખરીદનાર તથા તમારા પછીના ખરીદનારાઓએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે. સદરહું મિલ્કતના વેચાણ અવેજની નક્કી થયેલ રકમ તમોએ અમોને આ નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

રૂ. પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને સદરહું મિલ્કતના બાનાપેટે..... બેંકના ચેક નંબર:..... તી ચુકવી આપેલ છે.

રૂ. પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને બેંકના આ નીચે બતાવેલ ચેકની વિગતે હમેથી ચુકવી આપેલ છે.

ચેકની રકમ ચેક નંબર/તારીખ.

રૂ. પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને બેંકના લોન ખાતેથી ચેક નંબર:..... થી ચુકવી આપેલ છે.

(૨) મોજે કરબા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુર, જીલ્લો બનાસકાંઠાના રે.સ.નંબર: ૧૮૫૪/૨, હે.૦-૬૫-૨૦ આરે.ચો.મી., સર્વે નંબર: ૧૮૫૫/૧, હે.૦-૬૬-૯૭ આરે.ચો.મી., સર્વે નંબર: ૧૮૫૬/૧, હે.૦-૬૫-૧૩ આરે.ચો.મી. તથા સર્વે નંબર: ૧૮૫૮/૧, હે.૦-૬૫-૬૮ આરે.ચો.મી. ખેતીની જમીન અમારી સ્વોપાર્જીત કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની મિલ્કત આવેલ હતી, તે ખેતીની જમીનને અમોએ એકત્રીકરણ કરવા માટે મહે. મામલતદાર સાહેબને અરજ કરતાં તેઓ સાહેબએ તેમના હુકમ નંબર: જમીન/પાલનપુર/એકત્રીકરણ/વશી/૪૮૮, તા. ૨૫-૦૩-૨૦૨૧ ના હુકમ કરી નવીન સર્વે નંબર: ૧૮૫૪/૨, હે.૨-૬૨-૯૮ આરે.ચો.મી. આપેલ, ત્યારબાદ રે.સ.નંબર: ૧૮૫૪/૨ (જુનો સ.નં. ૪૯૧ પૈકી ૨) ની હે. ૨-૬૨-૯૮ આરે.ચો.મી. ખેતીની જમીનને અમોએ મે. કલેક્ટર સાહેબ, બનાસકાંઠા, પાલનપુરના હુકમ નંબર: ૩૪૩/૦૨/૦૮/૧૯૧/૨૦૨૧, તા. ૦૮-૦૭-૨૦૨૧ થી બિનખેતી હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) માટે બીનખેતીમાં પરવાનગી આપેલ, અને ત્યારબાદ સદરહું બી.પે.રે.સ.નંબર: ૧૮૫૪/૨ (જુનો સ.નં. ૪૯૧ પૈકી ૨) ની કુલ ચો.મી. ૨૬૨૯૮-૦૦ આશરેની બીનખેતીની જમીન ઉપર પાલનપુર વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળના હુકમ નંબર: 1016LD21220055, તા. ૦૮-૧૦-૨૦૨૧ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવેલ, અને તે સાથે બાંધકામ પ્લાન મંજૂર થયેલ. ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર અમોએ રેસીડેન્સીયલ મકાનો તથા રીટેઇલ શોપનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ, ત્યારબાદ ઉપરોક્ત પ્લાન અનુકુળ ન આવતાં તેનો રીવાઈઝ પ્લાન બનાવી પાલનપુર વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળના હુકમ નંબર (રજાચીટ્ટી નંબર): 1016LD21220122, તા. ૦૪-૦૨-૨૦૨૨ થી રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી મેળવી પ્લાન મંજૂર કરેલ તથા રીટેઇલ શોપની બીનખેતીની જમીન ઉપર પાલનપુર વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળના હુકમ નંબર (રજાચીટ્ટી નંબર): 1016BP21220152, તા. ૧૭-૦૨-૨૦૨૨ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવી પ્લાન મંજૂર કરેલ, ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબર: ૧૮૫૪/૨, હે. ૨-૬૨-૯૮ આરે.ચો.મી. પૈકી ચો.મી. ૨૨૭૮૧-૦૭ જમીન ઉપર અમોએ “ગજનન પેરેડાઈઝ વિલા” નામની રેસીડેન્સીયલ મકાનો તથા કોમર્શીયલ રીટેઇલ શોપોનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે, આમ સદર મિલ્કત અમો વેચાણ લખી આપનારની માલિકીની મિલ્કત થયેલ છે.

જે સ્કીમમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર સુધી રહેણાંક હેતુના બંગલાઓ(મકાનો) તથા કોમર્શીયલ રીટેઈલ શોપ બનાવવાનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં બંગલાઓ(મકાનો) દરેક બ્લોકમાં સ્ટેર કેબીન, સીડી, પાર્કિંગ તથા રીટેઈલ શોપ વિગેરે બનાવવામાં આવનાર છે. જે સમગ્ર સ્કીમને “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” નામ આપવામાં આવેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર, સદર પ્રોજેક્ટની જમીન પર બાંધકામ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને કબજો ધરાવીએ છીએ.

અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ ખાતે રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર:..... છે.

સદરહું “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” નામની રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુની યોજનાને હવે પછી આ કરાર/દસ્તાવેજમાં સદરહું યોજના/પરિયોજના/સ્કીમ/પ્રોજેક્ટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહું પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવવામાં આવેલ વિગત-વર્ણન, માપ અને ચતુરસીમાવાળી મિલ્કતના કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા એટલે યુનિટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનિટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પુરતુ તેમાં યુનિટની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોના સમાવેશ થાય છે.) વાળી મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે, અને આ માપની પદ્ધતી અમો વેચાણ આપનારે તમો લખી લેનારને સંપૂર્ણપણે વેચાણ આપેલ છે, અને આ માપની પદ્ધતી અમો વેચાણ આપનારે તમો લખી લેનારને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે, અને તમો વેચાણ લેનારને તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ બંગલો ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેની કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે તમો લખી લેનારે કોઈપણ જાતના વાદવિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય નહિં. સદરહું મિલ્કત તમો ખરીદનારે ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ અને સદરહું મકાન/રીટેઈલ શોપ અમો વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ છે જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

(૩) તમો લખી લેનારની માંગણીથી અમો લખી આપનારે સદર યોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને અમો લખી આપનારના આર્કીટેક્ટ/એન્જીનિયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયન-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો વેચાણ લેનારને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને તમો વેચાણ લેનારે તે તપાસી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજૂર રાખેલ છે. અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા આયોજીત સદરહું સ્કીમ પરના બ્લોકનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે પણ તમો વેચાણ લેનારએ તપાસી લીધેલ છે. અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે. અને તમોએ કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

(૪) અમો વેચાણ આપનારના વકીલ ધ્વારા ઇસ્તુ કરવામાં આવેલા ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટની અધિકૃત નકલ, બ્લોક/મકાન/રીટેઈલ શોપનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે ચોજનાની જમીન પરના અમો વેચાણ આપનારના હક્કોનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્કપત્રક ૬ ની નોંધો, ૭/૧૨ ના ઉતારા, અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો લખી લેનારને સંતોષ થયો છે. તેમજ નગરપાલિકા ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલ પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમોને સંતોષ થયેલ છે.

(૫) નીચે પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલ્કત અમો વેચાણ આપનારના માલિકી, કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો અમો તમો વેચાણ લેનારને સુખત કરી દીધેલ છે. અને તમો વેચાણ લેનારે સદરહું મકાન/રીટેઈલ શોપનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો અમો વેચાણ આપનાર પાસેથી સ્વીકારી લીધેલ છે.

(૬) તમો વેચાણ લેનારને કબજો સુખત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન મકાન/રીટેઈલ શોપનો અથવા “ગજનન પેરેડાઈઝ વિલા” માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી બાનાખતના કરાર અનુસાર તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદારી ઠેરવી શક્ય હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા તમો વેચાણ લેનાર કે તેના કોઈપણ ઇસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે કે કોઈ ઇસમ ધ્વારા બદલેલા કાચેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાનો ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં વર્ણવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ગામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે. તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

૧) બીજા પક્ષનાને સદરહું વેચાણ આપેલ મકાન/રીટેઈલ શોપની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓને લગતા તમામ કામો જેવા કે, ચણતર, પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ કામ, આર.સી.સી.કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ઇલેક્ટ્રીક કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજનું કામ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, બેકઅપ ઇલેક્ટ્રીસિટી સપ્લાયરનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, પાર્કીંગ, બાથરૂમનું કામ, ટાઈલ્સ ડેડો તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ટાળનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે જાતે પોતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાત ઇસમો ધ્વારા કરી કરાવી લીધેલ છે. તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનું લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન સામગ્રીની ક્વોલિટીની તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે કરી લીધેલ છે. અને તમામની તમો વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલ છે. અને તમામ બાબતો કબુલ મંજૂર રાખેલ છે, તમામ કામો યોગ્ય હોવાનું જણાયા બાદ જ તમો વેચાણ લેનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મતા કરેલ છે.

૨) તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલ્કત તથા તેને લગતી કોમન એમ્યુનિટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો વેચાણ લેનારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારની સદરહું કામોની યોગ્ય જાળવણી જ કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમારા ધ્વારા સદરહું કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાની નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલ્કત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તે અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

વધુમાં તમો વેચાણ લેનારે તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ અમો વેચાણ આપનારને આ કારારનો લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ સદરહું મકાનમાં તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કે કાર્યો કરશે નહીં અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહું મિલ્કત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

એ. સદરહું વેચાણ આપેલ મકાન/રીટેઈલ શોપ અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાના નથી. છતાં જો તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહું મિલ્કત/કોમન સુવિધાઓ/બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર રહેશે.

બી. સદરહું બ્લોકના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/પ્લાસ્ટર કેક પડવાના/ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવુ કાર્ય તમો વેચાણ લેનારે કરવાનું નથી.

સી. તમો વેચાણ લેનારે સદરહું વેચાણ આપેલ મકાન/રીટેઈલ શોપમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પણ સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલોમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાખી/પુટ્ટીપી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારચુકત પાણીની બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. સદરહું બ્લોકમાં કે કોમન સુવિધાના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી. તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો વેચાણ લેનારે રાખવાની છે કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઈ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઈનો સંપૂર્ણ નાશ થાય છે અને આવા સંજોગોમાં સ્લેબ કુટી જવાની પુરેપુરી શક્યતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી.માં ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતે અત્યંત ગંભીર લઈને તેની ખાસ કાળજી તમો વેચાણ લેનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતાં આ બાબતે તમો વેચાણ લેનાર તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી કે હોલ પાડી કે તેમાં ડીઝાઈન લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ ધ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોંચાડો અને તેના લીધે બિલ્ડીંગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતિ સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. તેમાં અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની રીપરીંગની કે વળતરની જવાબદારી રહેશે નહીં.

ઈ. બ્લોકની કે કોમન સુવિધાઓની બ્લોકની કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટર મુફિંગને, પ્લાસ્ટર, બારી-બારણા, વોટર સપ્લાયર, ડ્રેનેજ, ઇલેક્ટ્રીક વર્ક, ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફાટર સેફ્ટી સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય/તોડફોડ તમો વેચાણ લેનારે કરવાનું નથી.

એફ. વેચાણ આપેલ મકાન/રીટેઈલ શોપ તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજૂર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને મકાનમાં અને સોસાયટીમાં ફરજિયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું ફીટીંગ/મટીરીયલ્સ વાપરવાનું રહેશે.

જી. તમો વેચાણ લેનારે કબજો સ્વીકારતા પહેલા સદરહું મકાન/રીટેઈલ શોપની ગુણવત્તા, કારીગરી, વાયરીંગ, વર્કીંગ ફાઉન્ડેશન વિગેરેની ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રચારની ખામી જણાયેલ નથી. હવે પછી સમયસર મકાન/રીટેઈલ શોપનું મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. જો તમો વેચાણ લેનાર તમારા મકાન/રીટેઈલ શોપનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને બાંધકામમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

એચ. સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને નગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો, વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનારે સદરહું “ગજનન પેરેડાઈઝ વિલા” માં કરવા કરાવવાનું નથી. તમો વેચાણ લેનારે ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈઓનું ભંગ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે તમો વેચાણ લેનાર જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારના સામે નુકશાન વળતરના ક્લેઈમ કરવાના તમો વેચાણ લેનારના હક્કો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

આઈ. ટુંકમાં અમો વેચાણ આપનારએ સદરહું નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ મકાન/રીટેઈલ શોપમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપૂર્ણ રીતે પરીપૂર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદ્દન સારી છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજવસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રક્ચરલ મજબુતાઈથી તમો વેચાણ લેનાર સંપૂર્ણ સંતુષ્ટ છે.

આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે તમો વેચાણ આપનારે બનાવી આપેલ છે, તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે. તેમજ વધુમાં રોડ તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીના અન્ય સભ્યોએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી. અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડજોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની તથા સોસાયટીની રહેશે.

(૭) તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મકાન/રીટેઈલ શોપની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહું મિલ્કતનો કબજો અમારી પાસેથી સ્વીકારેલ છે. અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનારને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનારાઓ સંમત થયેલ છો. અને ખુશી વ્યક્ત કરી કબુલ મંજૂર રાખેલ છે, આમ તમો ખરીદનારે સમજી વિચારી સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ મકાન/રીટેઈલ શોપ ખરીદ કરેલ છે. અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. જેથી બુકીંગ કરાવતી વખતે તમો વેચાણ લેનારને બતાવેલ સગવડતાની સરખામણી હાલની સ્થળ ઉપરની સુવિધાઓ સાથે કરવા કરાવવાની નથી અને તેવી સરખામણી કરીને તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારની સામે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા, વચકા કાઢવાના નથી. કે કોઈ દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવાના નથી તેમ છતાં કરો કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ દરબાતલ ગણાશે. આમ તમો ખરીદનારાએ મકાન/રીટેઈલ શોપના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધો, વિરોધ કે દરદાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મિલ્કત તમોએ ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધા, તકરાર, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થયેલ ગણાશે.

(૮) અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સદરહું મકાન/રીટેઈલ શોપ જે સ્થિતિમાં આપેલ છે તેજ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનો છે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત મકાન/રીટેઈલ શોપની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” સ્કીમમાં આવેલ અન્ય સહિયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ, સીક્યોરીટી ફેબ્રીક, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટ, પાર્કીંગ, સીડી, પેસેજ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ, એલીવેશન, કોમ્યુનિટી હોલ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે. તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” ના તમામ બ્લોકના મકાન માલિકોએ સાથે મળી કરવાની રહેશે. સદરહું “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” ના તમામ બ્લોકના મકાન માલિકોએ તથા રીટેઈલ શોપના માલિકોએ સાથે મળી કરવાની રહેશે. સદરહું “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” ના તમામ બિલ્ડીંગના ઉપરોક્ત તમામ કોમન ફેસેલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ, રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફસફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા નગરપાલિકાના કોમન વેરા વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જ્સ વિગેરે તમોએ તથા “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” ના તમામ સભ્યો, કબજેદારો તથા મકાન/રીટેઈલ શોપ માલિકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો ભોગવવાનો રહેશે. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા/સોસાયટી/મંડળી તમારી સાથે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે તથા તમારા મકાન/રીટેઈલ શોપના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેક્શનો કાપી શકશે. સદરહું શરતને તમો વેચાણ લેનારે રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે. અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરી આપેલ છે.

ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે. એલીવેશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોક્ત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહું મિલ્કતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે. અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે નિયત નમૂનામાં ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવું હોય છે. જેની સઘળી જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર તથા સોસાયટીની રહેશે. આમ ધારાધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ/પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગી સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહિતની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે. ઉપરાંત અમો વેચાણ આપનારને તમામ બિલ્ડીંગની ઉપર એવીએશન લાઈટ મુકેલ છે તેને હરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પણ અમોએ તમામ પક્ષોના વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(૯) વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર સાથે કાર/મોટર સાર્ફકલ પાર્કીંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવે છે કે, જનરલ પાર્કીંગની વ્યવસ્થા છે. જેથી ભવિષ્યે એલોટેડ પાર્કીંગની માંગણી કરવાની નથી. તે તમો ખરીદનારાએ સંપૂર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે. જેની ભવિષ્યમાં કાર પાર્કીંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાને વેચનાર સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ રહેલ નથી. અને ભવિષ્યમાં તમો વેચાણ લેનાર તેવો કોઈ વાંધો વિરોધ કરશો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ ગણાશે. જે શરતે ફ્લેટનો કબજો સ્વીકારેલ છે.

(૧૦) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર આજની તારીખે અમો વેચનારના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકારશ્રી તરફથી અથવા નગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા-કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ વેચનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(૧૧) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં દર્શાવેલ મકાન/રીટેઈલ શોપના તમો વેચાણ લેનાર એકલા સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટકર્તા બન્યા હોય, તેવા હક્કની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધિન રહીને સદરહું મકાન/રીટેઈલ શોપનો માલિકિ હક્ક વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ, વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કરી કરાવી શકશો, ભાડે આપી શકશો, તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી કરવા તથા લાયસન્સથી આપવા તથા આવક ઉપજાવવા પણ તમો હક્કદાર થયા છો. ઉપરોક્ત દરેક કાર્ય વેચાણ રાખેલ મકાન/રીટેઈલ શોપ જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે કરી કરાવી શકશો.

તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મકાન/રીટેઈલ શોપમાં કે સોસાયટીમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મકાન/રીટેઈલ શોપ કે બ્લોકમાં આવેલ છે તે “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહીં કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા નગરપાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મકાન/રીટેઈલ શોપને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાન/રીટેઈલ શોપને નુકશાન થશે તો માત્ર તમો વેચાણ લેનાર એવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા પાત્ર બનશો. તેમજ “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમજ પાણીનું સ્ટોરેજ કરવા તમો વેચાણ લેનારે સદરહું મકાનમાં પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી.

(૧૨) આજદીન બાદ કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતી કંપ કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાજોડુ, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે રમખાણ, તોફાન, આતંકવાદ, આગ વિગેરેને કારણે તથા વેચાણ લેનારના કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગને ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે મકાન/રીટેઈલ શોપની કે તમો “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” ના તમામ બ્લોકના મકાન/રીટેઈલ શોપ હોલ્ડરોની સંયુક્ત રહેશે. તથા તે અંગેની અમો વેચાણ આપનારની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહીં અને ગણાશે નહીં. તે બાબતની આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે. અને તમો ખરીદનારે સંમતિ આપીને રાજીબુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. તે ઉપરાંત તમો વેચાણ લેનારે ખરીદ કરેલ મકાન/રીટેઈલ શોપનો વીમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રિમીયમ તમો ખરીદનારે પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. જો તમો તમારા મકાન/રીટેઈલ શોપનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનું પ્રિમીયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે અને રહેશે.

(૧૩) તમો ખરીદનાર ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે તેવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગ/બ્લોક કે તેમાં આવેલ મકાનો/રીટેઈલ શોપોના કોઈપણ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરશે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ તમો ખરીદનારે કરવા કરાવવાનું નથી. અને જો આવું કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા કરવામાં આવશે તો ઉક્ત વધારાના ખર્ચની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. તેમજ તમો ખરીદનારએ પોતાના મકાન/રીટેઈલ શોપમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા સદર સ્કીમની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” ના અન્ય મિલ્કત માલિકોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

(૧૪) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ ધી..... કો.લા.સો.લીમીટેડ કે જેની નોંધણી ક્રમાંક:..... તા..... ના રોજનો છે તે મુજબની સોસાયટીનું નિમાર્ણ કરેલ છે જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં મજકુર સોસાયટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે સભ્ય થવું ફરજિયાત છે તેમજ સદરહું યોજના માટે નક્કી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની કાયમી તેમજ માસીક ખર્ચની રકમ વેચાણ લેનારે ભરવાની છે અને રહેશે તેમજ મજકુર સોસાયટી વખતો છખત જે ઠરાવ કરે અને નિયમો કરે તે નિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવું ફરજિયાત રહેશે.

(૧૫) સદરહું મિલ્કતનો ઉપયોગ તમો ખરીદનારે જે હેતુસર વેચાણ રાખેલ છે જે હેતુસર જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે યાને કે મકાનનો ઉપયોગ ફક્ત રહેઠાણના હેતુ માટે તથા રીટેઈલ શોપનો ઉયોગ ફક્ત કોમર્શીયલ હેતુ માટે જ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી.

(૧૬) સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મકાન/રીટેઈલ શોપના વેચાણ લેનારના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો વેચાણ આપનારને અથવા સોસાયટીના કાર્યકર્તાને તેમના સર્વેયરો/કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેક્ટના બાંધકામ શક્ય હોય તેટલા તમામ પ્રવર્તમાન કાયદા(ઈ.સી.સહિત) નુ પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે. તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો ખરીદનારને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહિતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજૂર રાખીને સદર મકાન/રીટેઈલ શોપ ખરીદ કરેલ છે.

(૧૭) સદરહું “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો વેચાણ આપનારે જે કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમોએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે, પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે અને તેમ કરવા માટે તમો ખરીદનારની સંમતિ અમો વેચનારે મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ સુવિધા સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કચેરી ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચનાર પાસેથી કરવા કરાવવાની નથી. તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાકીય વળતર તમોએ અમો વેચનાર પાસેથી માંગવાનું નથી. કારણ કે અમો વેચાણ આપનારે કોમન સુવિધાઓની કોઈ વેચાણ અવેજ તમો વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સમજણ તમો ખરીદનારને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજૂર રાખી સદર મકાન/રીટેઈલ શોપનો કબજો સ્વીકારેલ છે. અને તે બદલ આ દસ્તાવેજમાં રાજીખુશીથી સમજી વિચારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

સદર સર્વે નંબરની બીનખેતીની જમીનના પ્લોટોના મજમુન ભોગવટા માટે સદરે જમીનમાંથી જે કોમન પ્લોટ રાખવામાં આપેલ છે તથા રસ્તા ચાલ માટે રસ્તાઓ રાખેલ છે, તે કોમન પ્લોટનો તથા રસ્તાઓનો તમોએ તથા અન્ય પ્લોટોવાળા સંગાથે સામુહિક ખુલ્લો ભોગવટો કરવાનો છે, અને રસ્તાઓનો રસ્તાચાલ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો છે, રસ્તાની કે કોમન પ્લોટની જમીનમાં તમોએ કે અન્ય પ્લોટોવાળાઓએ કોઈ દબાણ કે ગંદા પાણીનો ખુલ્લો નિકાલ કરવાનો નથી કે તમો રસ્તા તરફ બારી-બારણાં-નેવધાર-પંજા-જાળીયાં-દરવાજો વિગેરે બીજાને અડચણરૂપ થાય તે રીતે મુકી-મુકાવી શકશો નહીં. કોમન પ્લોટો તથા રસ્તાઓની જમીન ઉપર આવતા બીનખેતીધારા તથા શિક્ષણવેરા પૈકી તમોને વેચાણ આપેલ પ્લોટના ફાળે આવતો બીનખેતીધારો તથા શિક્ષણવેરો વગેરે આજ પછીના સમય માટેના તેવા તમામ વેરાઓ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની છે. આજ સુધીની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની છે.

(૧૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલ્કત સરકારી, અર્ધ-સરકારી રેકર્ડ, મહેસુલી રેકર્ડ, નગરપાલિકા રેકર્ડ, યુ.જી.વી.સી.એલ. રેકર્ડ વિગેરે જે પણ કોઈ કચેરીમાં અમારા નામે ચાલી રહેલ હોય તે તમામ કચેરીમાં અમારા નામેથી કમી કરાવી તમો વેચાણ લેનાર તમારા નામે નામફેર કરી કરાવી લેજો, તે માટે અમારી જે પણ કોઈ સહી-કબુલાત-જવાબોની જરૂર હશે તે તમામ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ગણી લેવાના છે. તેમ છતાં જો કોઈ સહી-કબુલાત-સંમતિ-જવાબોની જરૂર હશે તો તે તમામ અમો તમો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી કરાવી આપવા બંધાઈએ છીએ.

(૧૯) ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં સદરહું મકાન/રીટેઇલ શોપનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જે પણ કોઈ જમીન મહેસુલ, મ્યુનિ.વેરા ભરવાના બાકી હતા, તે તમામ અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે, તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે, મ્યુનિ.વેરાઓ, જી.એસ.ટી.ના નાણા, બેટરમેન્ટચાર્જિસ, ડ્રેનેજ ચાર્જિસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જિસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જિસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જિસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન ચાર્જિસ વિગરે ચાર્જિસ તમોએ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત અમો વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે. અને તેમ છતાં કોઈ બાકી નીકળતા હશે તો તે તમામ તમો ખરીદનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાના રહેશે. સદરહું મિલ્કતના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ વિગરે તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૨૦) તમોને વેચાણ કરેલ મકાન/રીટેઇલ શોપના આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મિલ્કતની હાલની ઠંજાર કિંમત ઉપર સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન નિયમોને આધિન યોગ્ય સ્ટેમ્પ વાપરેલ છે. તેમ છતાં જો ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની જવાબદારી ઉભી થાય તો તે તમો વેચાણ લેનારે ભરવાની રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં ભરપાઈ થયેલ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી આધારે કોઈ વધારાની રકમ તમોએ અમોને અવેજ પેટે આપવાની રહેશે નહીં.

(૨૧) સદરહું “ગજનન પેરેડાઈઝ વિલા” સ્કીમમાં અમો લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષકારે મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ છે, તથા બાંધકામ પરવાનગી શરતો મુજબ બાંધકામ પુર્ણ કરેલ છે, તથા પાલનપુર નગરપાલિકા અધિકૃત ઓથોરીટી દ્વારા બી.યુ.પરમીશન મેળવેલ છે, જેની ક્રમ સંખ્યા, તારીખ: પ્રાપ્ત થયેલ છે.

સદરહું “ગજનન પેરેડાઈઝ વિલા” સ્કીમમાં બી.યુ. પરમીશન આવ્યા પછી સ્કીમ બાબતે કોઈપણ એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબાનો હક્ક અમો લખી આપનાર/ પ્રથમ પક્ષકારનો રહેશે નહિ, અને તે સ્થિતિમાં તેવા હક્કો તમો વેચાણ લેનાર તથા “ગજનન પેરેડાઈઝ વિલા” બંગલાના માલીકો તથા રીટેઇલ શોપના માલીકો દ્વારા બનાવેલ સોસાયટીના રહેશે.

(૨૨) દસ્તાવેજ રદ કરવા બાબત

આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ સદરહું અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીન અમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે અસંગત હોઈ તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલ ગણાશે. આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) વિવાદનું નિરાકરણ:

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વાદવિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાનથી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીએલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને-૨૦૧૬(રેરા) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

વેચાણ આપેલ મિલ્કતની વિગત

:: પરિશિષ્ટ-અ ::

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા-જીલ્લા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કરબા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ બી.ખે.રે.સ.નંબર: ૧૮૫૪/૨ (જુનો રે.સ.નંબર: ૪૯૧ પૈકી ૨) ની કુલ ચો.મી.૨૬૨૯૮-૦૦ પૈકી ચો.મી.૨૨૭૮૧-૦૭ આશરેની બીનખેતીની જમીનમાં પાલનપુર વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળના હુકમ નંબર: 1016LD21220055, તા.૦૮-૧૦-૨૦૨૧ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવેલ, અને તે સાથે બાંધકામ પ્લાન મંજૂર થયેલ, ત્યારબાદ ઉપરોક્ત પ્લાન અનુકુળ ન આવતાં તેનો રીવાઈઝ પ્લાન બનાવી પાલનપુર વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળના હુકમ નંબર(રજાચીઢી નંબર): 1016LD21220122, તા.૦૪-૦૨-૨૦૨૨ થી રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી મેળવી પ્લાન મંજૂર કરેલ તથા રીટેઈલ શોપની બીનખેતીની જમીન ઉપર પાલનપુર વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળના હુકમ નંબર(રજાચીઢી નંબર): 1016BP21220152, તા.૧૭-૦૨-૨૦૨૨ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવી ચો.મી.૨૨૭૮૧-૦૭ ની જમીનમાં “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” નામે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર સુધી રહેણાંક હેતુના મકાનો તથા કોમર્શીયલ હેતુની રીટેઈલ શોપની સ્કીમ બનાવવામાં આવેલ છે.

સદરહું “ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” પૈકીના પ્લોટ નંબર:, બંગલા નંબર:....., પ્લોટ એરીયા ચો.મી., કારપેટ એરીયા ચો.મી..... તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી..... મળી કુલ બાંધકામ એરીયા ચો.મી..... તથા અવિભાજીત જમીનનો વરાડે પડતો હિસ્સો ચો.મી..... વાળી બાંધકામવાળી મિલ્કત અમોએ તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી આકાશ-પાતાળ સહિત તથા તળની કુલ જમીનમાં મજલાવાર વરાડે પડતા મજમુન માલીકી હક્ક તેને લાગતા વળગતા અંદરના, બહારના તમામ હક્ક, અધિકાર કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓ સહિત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. જેના તળની જમીનના હક્ક સહિત સદરહું મકાન/રીટેઈલ શોપ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

ચતુરસીમા

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

મિલ્કતના ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ.

મિલ્કતનું પોષ્ટલ સરનામું:-

“ગજાનન પેરેડાઈઝ વિલા” પાલનપુર,
તા. પાલનપુર, જી.બ.કાં.

મિલ્કત રાખનારની સહી:-

.....

મિલ્કત તબદીલ કરનારની સહી:-

.....

આ બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ હાલતમાં સમજી વિચારી કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાલચ વગર પોતાના હિત-અહિતનો બરાબર ખ્યાલ કરી તમોને લખી લખાવી આપેલ છે. જે શરૂથી આખર સુધી અમોએ વાંચી વંચાવી બરાબર સમજ્યો છે, જે અમોને તથા અમારા વાલી-વંશ-વારસો-એકઝીક્યુટરો-એડમીનીસ્ટ્રેટરોને હરેક રીતે કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમો અમારી સહીઓ કરી કરાવી આપીએ છીએ.

આજ લખ્યા તા....., માહે....., સને ૨૦૨૨ ઈસ્વીના દીને.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ.

લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષકારની સહી:-

સાક્ષીઓની સહીઓ:-

(૧)

(૨)

GAJANAN CONSTRUCTION

G.B. CL...MANAGER