ડ્રાફ્ટ

સબજેક્ટ ટુ કરેકશન

-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના અમદાવાદ-પૂર્વ તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર - ૧૬૬ અને ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૮ ના ફા.પ્લોટ નં.૮૮ ની જમીન ઉપર થયેલ સ્કીમ જે **"પારીજાત વિશ્વાસ"** તરીકે ઓળખાય છે તેના બ્લોક --- ના ----- માળે આવેલ ફ્લેટ નં. -------(----------)વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂા. 0000000000 અંકે રૂપિયા ... પુરાનો.**

**અમો લખી આપનારા :** **ઓરેન્જ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી**
**વેચાણ આપનારા :** પેઢી (પાનકાર્ડ નં. AAGFO6914P)
**એકતરફવાળા :** રહે. ૧, પારીજાત હાઈટસ,
પટેલ રાઈસ મીલની સામે,
વટવા ગામડી રોડ,
વટવા, અમદાવાદ.
**એ નામની ભાગીદારી** પેઢીના વતી અને
તરફથીતેના ભાગીદારો

૧. ગુણવંતભાઈ બી. સોજીત્રા
PAN CARD NO : AEPPP6309C
ઉ.વ. , ધંધો. વેપાર, ધર્મે- હિન્દુ,
રહે. ૧૪, એવેલોન કેસ્ટ,
શાંશ્વત બંગલો, બોડકદેવ,
અમદાવાદ.
આધાર કાર્ડ નંબર : ૮૯૬૦ ૨૧૫૧ ૫૧૬૭

૨. ભુપેન્દ્રભાઈ ધીરુભાઈ કસવાલા
PAN CARD NO : AEFPK0838M
ઉ.વ.૫૨, ધંધો.વેપાર, ધર્મે.હિન્દુ
રહે. ૩૦૧, એચ.૧,
૨, યુનિક પાર્ક, ઈસરોની સામે,
સેટેલાઈટ, અમદાવાદ
આધાર કાર્ડ નંબર : ૨૬૯૧ ૪૭૩૦ ૦૦૧૭

૩. વિરલ સંજીવ શાહ
PAN CARD NO : DCLPS3446C
ઉ.વ.૩૨, ધંધો.વેપાર, ધર્મે.હિન્દુ

રહે. એ-૧૧૦૩, પાર્શ્વ લકઝરીયા,
સંતુર બંગલો સામે,
ઈસ્કોન આંબલી રોડ,
આંબલી, અમદાવાદ.
આધાર કાર્ડ નંબર : ૪૫૦૬ ૩૭૨૨ ૯૦૫૧

૪. સાગર પરસોત્તમભાઈ ગજેરા,
PAN CARD NO : BLNPG9262M
ઉ.વ.૨૯, ધંધો. વેપાર, ધર્મે- હિન્દુ,
રહે. ૨૦-૪૫૬, સત્યાગ્રહ છાવણી,
ઈસરો સામે, સેટેલાઈટ અમદાવાદ-૧૫
આધાર કાર્ડ નંબર : ૨૦૨૪ ૬૮૯૭ ૬૧૧૬

૫. રુષભ ટી. શાહ
PAN CARD NO : BDEPS4347G
ઉ.વ.૩૨, ધંધો. વેપાર, ધર્મે- હિન્દુ જૈન,
રહે. ૧૧/૬૨, વિજયનગર ફલેટસ,
નારણપુરા, અમદાવાદ.
આધાર કાર્ડ નંબર : ૩૯૪૩ ૦૦૦૭ ૭૯૨૮

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''અમો'' અગર ''લખી આપનારા'' અને અગર ''વેચાણ આપનારા'' અને અગર ''એકતરફવાળા'' એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદાર પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, સભ્યો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો તમામનો સમાવેશ થાય છે.

**તમો લખાવી લેનારા :**

**વેચાણ લેનારા :** **ઉ.વ.પુખ્તવયના, ધર્મે.હિન્દુ**
**બીજીતરફવાળા :** પાન કાર્ડ નંબર -
રહે.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''તમો'' અગર ''લખાવી લેનારા'' અને અગર ''વેચાણ લેનારા'' અને અગર ''બીજીતરફવાળા'' એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો, સરવાઈવરો ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

૧. શહેર અમદાવાદમાં તાલુકા અમદાવાદ-પૂર્વ ના મોજે ગામ વટવા ના બ્લોક/સર્વે નં.૧૬૬ અને ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૮ ના ફા.પ્લોટ નં.૮૮ ની કુલ ૪૯૭૮ ચો.મી.જમીન બીનખેતીની જમીનના અમો લખી આપનારા માલીક અને કબ્જેદાર છીએ. સદર જમીન જમીનમાલીકો પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વે.દ.નં. થી તા. ના રોજ ખરીદ કરેલ છે. અને રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિક અને કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનારાના નામે છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર તા. ના રોજ પડેલ છે. જેની ઉપર **''પારીજાત વિશ્વાસ''** ના નામ થી ફલેટો અને દુકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર --- ના .............ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર ............ વાળી ચો.મી........ ના બિલ્ટપ ક્ષેત્રફળવાળી તેમજ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૮ વાળી કુલ ૪૯૭૮ ચો.મીટર જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણવહેચાયેલ ચો.મીટર ..... ના જમીનના હકક સહિતની મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ. જેને આ

વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"મજકુર મિલકત"** અથવા **"સદરહું મિલકત"** એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલો છે.

૨. સદર જમીન ઉપર અમો લખીઆપનારા એકતરફવાળાએ રહેણાક અને વાણીજ્યના હેતુસર "પારીજાત હાઈટસ" એ નામે ફલેટ્સ અને દુકાનોના બાંધકામની સ્કીમ મુકેલ છે અને તે બાબતે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૮ અંગે અમદાવાદ મ્યુસિપલ કોર્પોરેશને રજાચિઠ્ઠી નંબર – 03841/240720/A3689/R0/M1 બ્લોક નંબર એ, બી અને સી માટે તથા રજા ચિઠ્ઠી નંબર 03842/240720/A3690/R0/M1 બ્લોક નંબર ડી માટે તારીખ ૧૪-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજ આપેલ છે.

૩. મજકુર સર્વે નંબર ૧૬૬ અને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૮ ની બીન ખેતીની જમીન જેને વાણીજય અને રહેઠાણના વિકાસના હેતુસર બીનખેતીમાં તબદીલ કરવા માટે ડીસ્ટ્રીકટ કલેકટર અમદાવાદના હુકમ નંબર - CB/ Land -1/ N.A./S.R.2383/2015 તા. ૧૧-૦૩-૨૦૧૬ ના રોજ રહેઠાણ અને વાણિજયના હેતુસર પરવાનગી આપવામાં આવેલી છે.

૪. સદરહુ મિલકત તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવા સારું અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલ અને આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલ અને તે અનુસાર વગર વહેચાયેલ જમીન તથા તેવી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ફલેટોના બાંધકામ પૈકી બ્લોક નંબર ........... ના ......... માળે આવેલ ફલેટ નંબર ............ની ચો.મી. ............ ના આશરાના બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળવાળી મિલકત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને

ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા. ..............અંકે રૂપિયા.... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. જે વેચાણ કિંમત અમો વેચાણ આપનારને તમો વેચાણ લેનારની પાસેથી નીચે મુજબની વિગતે મળી ગયેલ છે.

રૂા.0,00,000-00 અંકે રૂપિયા ............પુરાનો ............ બેંક નો .......... શાખાનો ચેક નંબર...... તારીખ ...... ના રોજનો લીધો તે.

-----------------

રૂા.0000000000 કુલ રૂપિયા

---------------------

એ રીતેના અવેજના નાણાં તમો વેચાણ લેનાર - બીજી તરફવાળાએ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને ચુકવ્યા છે. તે અમો વેચાણ આપનાર- એકતરફવાળાને પહોંચ્યા છે. જેની પહોંચ અમો વેચાણ આપનાર-એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ અને તમો વેચાણ લેનાર - બીજી તરફવાળાને ચેક કલીયર થયેથી તેની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ અને ચેકના નાણાં મળેથી જ વેચાણનો વહેવાર પુરો થયેલો ગણાશે ત્યાં સુધી તમો લખાવી લેનારાને મજકુર મિલકત અંગે કોઈ ટાઈટલ પ્રાપ્ત થતાં નથી અને જો ચેક કલીયર ના થાય તો અમો લખી આપનારા તમો લખાવી લેનારાને તમો લખાવી લેનારાએ આપેલ રજીસ્ટર્ડ એડ્રેસ ઉપર નોટીસ મોકલી એક તરફી વેચાણ દસ્તાવેજ રદ બાતલ કરાર તમો લખાવી લેનારાને ખર્ચે કરવા અમો લખી આપનારા હકકદાર છીએ. અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલકત જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે તે મિલકત ઈઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો તથા સદરહુ મિલકતમાંના તથા તેને સંલગ્ન હરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સો, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહિત અમો વેચાણ આપનાર -

એકતરફવાળાએ તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલી છે. આજ રોજ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને શાંત કબજો તમો વેચાણ લેનારને બી.યુ. પરમીશન મળેથી સુપ્રત કરવામાં આવશે અને વગર વહેચાયેલી જમીનનો પણ પરોક્ષ કબજો સોપવામાં આવશે. આ જમીન બિલ્ડીંગના તમામ ફલેટોના માલિકોની સંયુકત અને સહિયારી માલિકી અને કબજા, ભોગવટાની મિલકત ગણાશે.

૯. અમો લખીઆપનારાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેસીફીકેશન અમારા એન્જીનીયર શ્રી કૃણાલ મિસ્ત્રી દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એ મંજુર કરેલ છે. જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારાને સોંપેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. તે અંગે તમો લખાવી લેનારાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદ બાતલ અને નિરર્થક છે.અને કોઈ સંજોગોમાં તેમાં સરકારી સૂચનો કે કાયદાઓ મુજબ સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત થાય તો અમો લખી આપનાર સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ પ્લાન મંજુર કરવા હકકદાર છીએ. અને તેમ છતાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ સદર મિલકતની સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો લખાવી લેનારાને બંધનકર્તા છે. તેમજ અમો લખી આપનારને નીચે પરિશિષ્ટ -૨ (પાર્ટ-બી) ના સ્પેશીફીકેશન બાંધકામ કરવાનું છે અને તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મેળવવામાં વધારે સમય લાગે તેમ હોય તો તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો અમો લખી આપનારા કરી આપવા હકકદાર છીએ. અને તે સંજોગોમાં

અમો એકતરફવાળાએ તેના જ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે. જે તમો લખાવી લેનારને માન્ય રહેશે.

૭. એ રીતે નીચે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતો અને નિયમ મુજબ અમો લખી આપનારાએ સદર મિલકત તમો લખાવી લેનારાને વેચાણ આપેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારાએ વેચાણ લીધેલ છે. તેમજ અમો લખી આપનારાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફલેટર્સ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યકિતઓ સાથે નકકી થયા પ્રમાણે અને વિગતે અને શરતે અલગ અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને નવી વિગતો અને શરતો કિંમત અને સામાન્ય મિલકત સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનારાએ કોઈ તકરાર કરવાની નથી.

૮. અમો લખી આપનારાએ સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકસનની ઈત્યાદી ની મંજૂરી મેળવી લીધેલ છે. તે બાંધકામ પૂર્ણ થતાં જરૂરી મંજૂરી મેળવી બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની છે.

૯. વધુમાં સદર યોજના અમો લખી આપનારાએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન અને રેરા કાયદાના નિયમો મુજબ કરેલ છે. વધુમાં સદર **"પારીજાત વિશ્વાસ"** નામે ઓળખાતી યોજના કે જેમાં બ્લોક નંબર એ, બી સી અને ડી નું બાધકામ હાલમાં જારી હોય તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬( કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ***સદર કાયદો*** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી એકલોઝમેન્ટ નંબર (---------------------------------

---------------------------------) તા. ---------------- થી નોંધવામાં આવેલ છે. જે નોંધણી અમલમાં છે.

૧૦. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળો સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને એકતરફવાળાએ સદર પારિજાત હાઈટસ નામે ઓળખાતી યોજનાના ફલેટ નંબર ------ ની આશરે પ્લાન મુજબ -----------ચો.મી. તેમજ રેરા મુજબ -----------કારપેટ ક્ષેત્રફળવાળી ના ફલેટવાળી એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ -૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.) તથા સદર પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.) જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદર મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચક્ક કિંમત રૂ ---------------------------------------- માં આજ રોજ વેચાણ આપેલ છે જેનું વિગતવાર કિંમતનું વિભાજન નીચે મુજબ છે.

(૧)રૂ. સદર ફલેટ કે જેનું કાર્પેટ એરીયા --------- ચો.મી. વાળી મિલકત તથા સદર પ્રોજેકટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ ૧ અને ૨ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

(૨)રૂ. સદર ફલેટ ને અડીને આવેલ બાલ્કની - વરંડા કે જેનું ક્ષેત્રફળ ----- સમચોરસ મીટર છે તે પેટે.

(૩)રૂ. સદર ફલેટને અડીને આવેલ વોશ એરીયા કે જેનું

ક્ષેત્રફળ ---------- સમચોરસમીટર છે. તે પેટે.

**કુલ રૂ. -------------------------------પુરા**

**<u>સોસાયટી વહીવટી ખર્ચ અંગે સમજૂતી -</u>**

(એ) અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ઉઘરાવેલ નથી. પરંતુ અમો લખી આપનારા શુભ આશય થી બી.યુ. પરમિશન તારીખથી એક વર્ષ સુધી પારીજાત હાઈટસના કોમન ખર્ચા જેવાકે સાફ સફાઈ, સીક્યુરીટી પગાર તેમજ કોમન પાણીનો બોર ચલાવવાનું તેમજ કોમન જગ્યા ઉપર મુકેલ લાઈટનું ઈલેકટ્રીક બીલ ભોગવશે પરંતુ એક વર્ષ બાદ તેની સમગ્ર જવાબદારી પારીજાત હાઈટસના સભ્યોની સહયારી રહેશે. અને જે ફલેટ વેચાયેલા નથી તે ફલેટ અંગે સહિયારી સુવિધાનો વપરાશ ન હોવાથી તે અંગેની વહીવટી ખર્ચ અંગેની જવાબદારી અમો લખી આપનારાની રહેશે નહી અને જયારે સદર ખાલી ફલેટ વેચાશે ત્યારે સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખથી તે સભ્યો પાસેથી વરાડે પડતો વહીવટીખર્ચ ઉઘરાવવાનો છે.

(બી) જો લાગુ પડતુ હોય તો સર્વીસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ (વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નકકી કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ લખાવી લેનારાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(સી) ઉપરોકત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ, ટેક્ષો સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં, રાજય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જીસ વસુલ કરે

તો તેવા તમામ ચાર્જીસ, ટેક્ષો, વેરા લખાવી લેનારાએ ભરવાના રહેશે. એટલું જ નહી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ ઈત્યાદી પણ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૧૧. વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધ બુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો લખાવી લેનારા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણ જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનારા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સંયુકત રીતે સર્વીસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગ જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો લખાવી લેનરાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૧૨. સદર મિલકત નું રેરા કારપેટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ તમો લખાવી લેનારાએ જાતે અથવા સર્વેયર મારફતે મપાવી લીધેલ છે. અને ક્ષેત્રફળ બાબતે કોઈ તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને બાંધકામ પણ એન્જીનીયર મારફતે જોઈ , તપાસી લીધેલ છે. અને તેના બાંધકામથી સંપૂર્ણ સન્તુષ્ટ છે તેમજ અમો લખી આપનારા પાસે જે દસ્તાવેજો, મજૂરીઓ અન્ય કાગળો છે તે તેમજ ટાઈટલ ડીડના જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બીન ખેતીની પરવાનગી તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ વગેરેની સહી સિકકા વાળી નકલ અમો લખી આપનારાએ તમો લખાવી લેનારા ને સોંપેલ છે. પરંતુ અસલ

દસ્તાવેજો, મંજૂરીઓ, અન્ય કાગળો વગેરે અમો લખી આપનારાના કબજા ભોગવટામાં રહેશે જે તમામ ટાઈટલ ડીડ સર્વિસ સોસાયટીને સુપ્રત કરવામાં આવશે.

૧૩. જો તમો લખાવી લેનારા દેશ બહારના નાગરિક હોવો તો તમો લખાવી લેનારાએ ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ ૧૯૯૯ તથા રીઝવ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે. તેમજ સદર મિલકતના વેચાણ આપવા તેમજ લેવા અંગે મેળવવી પડતી મંજૂરીઓની જવાબદારી તેમજ તેને લીધે થતો ખર્ચ ભોગવવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારાની છે.

૧૪. સદર મિલકતના વેચાણ અવેજ જો તમો લખાવી લેનારાએ અન્ય વ્યકિતના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના ખાતામાંથી સદર વેચાણની અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તો તેઓનો સદર મિલકતમાં કોઈ હકક સ્થાપિત થશે નહીં અને તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે. અને તમો લખાવી લેનારાએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે. અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતિ નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો ઈન્કમટેક્ષ કાયદાની હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે કે સદર મિલકત એટેચમેન્ટ માં આવે તો સંપૂર્ણ જવાબાદારી તમો લખાવી લેનારાની છે.

૧૫. વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે કે....

(A) સદરહું **"પારીજાત વિશ્વાસ"** નામના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, સીડી, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની

પાઈપ લાઈન, ગટર લાઈન, સુએઝ લાઈન તથા ઈલેકટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે ફલેટોમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હકક, સુખાધિકાર તથા બાંધકામના કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલર્સ, બિલ્ડીંગના પાયાનું બાંધકામ તથા બિલ્ડીંગમાંની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેચાયેલો વરાડે પડતો હકક અન્ય યુનિટ ધારકો સાથે સહિયારામાં ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હકક તમો વેચાણ લેનારને આપેલો છે. અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તોવજથી કોમન મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ નથી.

(B) સદરહું **"પારીજાત વિશ્વાસ"** નામના બિલ્ડીંગના ફલેટો ખરીદનારા અંગે પારીજાત હાઈટસ સર્વિસ સોસાયટી અથવા એસોસીએશનની નોંધણી કરવાની છે. સદર સોસાયટી - એસોસીએશનના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજીયાત રહેશે. તેમજ એસોસીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરુપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મકાન વાર્ષિક મેઈન્ટેન્સ વિગેરે માટે જે નકકી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમિત ચુકવવામાં તે ચૂક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવુ સોસાયટી કે એસોસીએશન વિગેરે તેમને પાણી, લીફટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો લઈ શકશે નહિ.

(C) સદરહુ મિલકત તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઈને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે માત્ર જે હેતુસર પ્લાન  પાસ થયા હોય, તે જ હેતુસર ભોગવો, વસો, વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપવા માટે હકકદાર છે.  બિલ્ડીંગની સહિયારી જમીનમાં પણ તમો વેચાણ લેનારનો વગર વહેચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હકક રહેશે. તમો વેચાણ લેનારને સદર મિલકત ઉપર લોન લેવાની થાય તો તે મેળવવા માટે અમો વેચાણ આપનાર તે અંગેના જોઈતા ડોક્યુમેન્સ, પેપરો વિગેરે તમો વેચાણ લેનારને(જો અન્યથા યોગ્ય જણાશે તો) આપશે.

(D) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં જે તે ફ્લેટ ધારકો કબજો લેશે ત્યારે તેમજ તે પછી અગર પહેલા વેચાણ આપનાર જણાવે ત્યારથી ફલેટ ધારકોએ એપાર્ટમેન્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તથા સદરહું ફલેટમાં તથા બિલ્ડીંગમાં લાઈટ કનેકશન અંગે ટોરેન્ટ પાવર અમદાવાદ ઈલેક્ટ્રીક સીટી કંપનીમાં જે કોઈ રકમ વિજળી વપરાશ સારું ભરી હોય કે ભરવી પડે તે વેચાણ લેનારે ચૂકવવાની રહેશે. પ્લાનીંગ તથા અમદાવાદદ મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં બાંધકામના પ્લાન પાસ કરાવવા માટે જે કોઈ રકમ ભરેલી હોય અને તે ઉપરાંતમાં જે ખર્ચ કરેલો હોય તે વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ચૂકવવાનો રહેશે.

(E) તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ ફલેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી -

આપ્યેથી તે ફ્લેટ અંગેના કરવેરાઓ, લાઈટ બીલ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, લીફટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાર્કિંગ, લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ ટેન્કો તથા ઓવર હેડ ટેન્કમાં પાણી ભરવાના ઈલેક્ટ્રીક પંપો, પ્રેશર પંપ, સીડી, પેસેજ તથા પાર્કિંગનું મેઈન્ટેનન્સ, સીકયોરીટી સ્ટાફનો ખર્ચ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ચૂકવવા બંધાયેલા છે. આ રકમ ચુકવવા અંગેની તમામ જાણકારી તમો વેચાણ લેનારે જાતે જગ્યા ઉપર આવીને મેળવી છે. તે માટે પત્ર વ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા અમો વેચાણ આપનાર બંધાયેલા નથી.

(F)

(G) સદરહું મિલકતનો તમો વેચાણ લેનારનો ખાલી, પ્રત્યક્ષ અને શાંત કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. જે તમો વેચાણ લેનારે જોઈ ચકાસી સંભાળી લેવાનો છે. તમો વેચાણ લેનાર તે સામે કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર કરી શકશો નહિ. તમો વેચાણ લેનારને આ સ્કીમમાંની સુવિધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઈલેકટ્રીકલ લાઈનો, સીડી, લીફટ, રસ્તા તથા પાર્કિંગની કોમન જગ્યા વિગેરેના ઉપયોગમાં સહિયારા અને સામુહિક હકક સિવાય કોઈ આગવો માલિકી હકક પ્રાપ્ત થશે નહિ. તમો વેચાણ લેનાર આ સ્કીમના બાંધકામની પ્રવૃતિ સામે કે અન્ય ફલેટોનો નિકાલ કરવા સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી - કરાવી શકશો નહિ તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહિ મેળવે, તેની તેઓ વેચાણ આપનારને ખાત્રી આપે છે.

(H) આ સ્કીમમાં જે ફલેટ અંગે આ પ્રકારનો દસ્તોવજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે ફલેટો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો વેચાણ આપનાર દ્વારા નિકાલ થયો ના હોય, તે તમામ ના સંપૂર્ણ અને સ્વંતત્ર માલિકી વેચાણ આપનારાની છે અને ગણાશે તથા વેચાણ આપનાર તે તમામનો નિકાલ તેમની ઈચ્છા અનુસાર કરી શકશે. તેમાં વેચાણ લેનારને કોઈ હકક નથી. તેમજ વેચાણ લેનારે કોઈ હકક કરવાનો નથી. અને જે ફલેટ વેચાયા નથી તેના મેઈન્ટેનન્સની રકમ ભરવા માટે વેચાણ આપનાર ડેવલપર્સ જવાબદાર નથી. જે તે સમયે ફલેટ વેચાશે તે વખતે ખરીદનાર સભ્ય સદર મેઈન્ટેનન્સની રકમ ભરવાનું ચાલુ કરશે.

(I) વેચાણ લેનારે ફલેટનો કબજો મળ્યા પછીના અથવા વેચાણ આપનારે કબજો આપવાની તૈયારી બતાવી હોય તે તારીખથી સદરહુ સમગ્ર જમીનના પ્લોટના વેરાઓ, મહેસૂલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ તથા એજયુકેશન સેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બિલ્ડીંગના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ ફલેટ ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારુ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને યુનિટમાં પાણી (બોરમાંથી કે અન્ય રીતે) મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સારું ઈલેકટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર - પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારનો ખર્ચ અને સાફ - સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર

સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતાં સહિયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ, તેની વેચાણ લેનાર ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે

(J) વેચાણ લેનારને ફલેટની જગ્યાનો અને બાંધકામનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો જયારથી સોપવામાં આવેલ હોય ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે ફલેટ રહે તે રીતે કરશે.

(K) વેચાણ લેનાર તેમના ફલેટની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહિ. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહિ કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ. જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(L) વેચાણ લેનાર તેમજ તેમના ફલેટના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મિલકતને નુકશાન થાય કે  તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ વેચાણ લેનારે સદર ફલેટનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી.

(M) વેચાણ લેનારને જ હેતુ માટે ફલેટ આપવામાં આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિ યાને કે વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ ફલેટ વાપરવાનો છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔધોગિક, વ્યવસાયીક

રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહિં.

(N) વેચાણ લેનાર સદરહુ ફલેટના બહારના દેખાવનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહિ કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહિ. ઉપરાંતમાં બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં કે પાર્કિંગમાં કે કોરીડોરમાં કે ફોયરમાં કે એપ્રોચમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કે એનક્રોચમેન્ટ વેચાણ લેનાર કરશે નહિ. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ કે કલરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફરેફાર કરશે નહિ. તેમજ ફલેટમાં કોઈ નાના - મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહિ તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈ જ કરશે નહિ.

(O) વેચાણ લેનારને ફલેટનો કબજો સોપ્યા પછી જો સ્થાનિક સંસ્થાઓના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારુ કારણોસર કે તેમના ફલેટમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કર્યો હોય અને તેવા કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે વેચાણ લેનારાએ કરવાનો છે. તે અંગેની લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી થશે નહિ.

(P) વેચાણ લેનાર પોતાના ફલેટમાંથી કચરો કે ગંદી વસ્તુઓ કે અન્ય કશુ જ બહાર નાખશે નહિ. તેમજ બિલ્ડીંગમાંના અન્ય ફલેટની આગળ કે ઉપર નાખશે નહિ અને તેનો સુયોગ્ય નિકાલ કરશે.

(Q) વેચાણ આપનાર દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને

સમજૂતીઓનું વેચાણ લેનાર પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી કે તે કારણસર વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર સામેના તેમના હકકો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહિ. તેમજ તેવા વિલંબથી વેચાણ આપનારના હક્કોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહિં.

(R) વેચાણ લેનાર નંબર ૧ ના આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ સરનામે જો વેચાણ આપનારે કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલેલી હશે. તો તેનાથી વેચાણ લેનારને પુરતી બજવણી થયેલી ગણાવામાં આવશે. તેનું રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટીંગ કર્યેથી વેચાણ આપનારની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારી નો અંત આવશે.

(S) સદરહું ફલેટના મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયા તથા સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા વચ્ચેનો તફાવત સમજી લીધેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને કોઈપણ જાતની તકરાર નથી.

(T) તમો વેચાણ લેનારે આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા ફલેટની બાંધકામવાળી મિલકત પોતાના આર્કિટેકટ - એન્જીનીયર - નિષ્ણાંત મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે. તે બાંધકામ અંગે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈની પણ સામે કોઈ જ ફરિયાદ નથી.

(U) સદર યોજનાના પીલરના ભાગે આવેલ પાર્કિંગ જે તે બ્લોકના

તમામ ફલેટ હોલ્ડરોનું સહિયારું રહેશે. સદર યોજનામાં કોઈપણ સભ્યને વ્યકિતગત અલગથી પાર્કીંગ સુવિધા આપેલ નથી. અને સદર યોજનાના સભાસદોએ પાર્કિંગની જગ્યામાં વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે.

(V) સદર **"પારીજાત વિશ્વાસ"** ના બ્લોક નંબર ..... ના ટોપ ફ્લોર ઉપરનું તમામ ધાબું બ્લોક ના તમામ ફલેટ હોલ્ડરોનું સહિયારું વાપરવાનું રહેશે.

૧૯. વધુમાં વેચાણ આપનારે જણાવેલું છે તથા વેચાણ લેનાર સંમત થાય છે કે....

(a) તમો વેચાણ લેનાર જાણો છો કે ઉપરા ઉપરી બાંધેલા ફલેટોના બિલ્ડીંગમાં સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચૂવે છે અને તે નીચે કે પડોશની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે.પાણી જે સહેલાઈથી છટકે અને વહે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે. જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ વિગેર કારણસર થઈ શકે. વેચાણ લેનાર તે લીકેજ માટે વેચાણ આપનારને જવાબદાર ગણાશે નહિ કે વેચાણ આપનાર તે માટે કોઈપણ પ્રકારે જવાબદાર બનશે નહિ.

(b) સદરહું ફલેટના બારી - બારણા લાકડા, લોખંડ તથા એલ્યુમિનિયમથી બનાવેલા છે. લાકડું ચોમાસામાં ભેજને કારણે

ફુલે છે. તે બાબત કુદરતી અને સામાન્ય છે. તેવે વખતે બારણાં વાખતા તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે. તે ચોમાસામાં બગડે તેવો સંભવ છે. આમ તેવી તકલીફ બાબતે તમો વેચાણ લેનારે ભવિષ્યમાં કોઈ ફરિયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી. વેચાણ આપનાર તે માટે જવાબદાર બનશે નહિ. તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સંમતી છે.

(c) સદરહુ બિલ્ડીંગ કાયમ માટે **"પારીજાત વિશ્વાસ"**તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(d) સદરહુ ફ્લેટ તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારે કોઈને પણ ટ્રાન્સફર કરવો હોય તો ફ્લેટ ધરાવનારે વેચાણ આપનારની અથવા **"પારીજાત વિશ્વાસ"** એસોસીએશનની પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે. જો પૂર્વ મંજૂરી મળી ના હોય તો તે ટ્રાન્સફરીને તેવા ફ્લેટનો કબજો તમો વેચાણ લેનારે સોપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર ફ્લેટને ભાડે આપો તો પણ યોગ્ય ભાડુઆતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમો વેચાણ લેનારે બિલ્ડીંગના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. બિલ્ડીંગના કર્મચારી સાથે - મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી.

(e) ભવિષ્યમાં બિલ્ડીંગમાં પૂરી પાડવામાં આવેલી અથવા તો ભવિષ્યની જરૂરી સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે પાણીની સુવિધા, સફાઈની સુવિધા, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઈટની સુવિધા, બળતણ ખર્ચ, બિલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનન્સ, જુદી જુદી

પાઈપોનું મેઈન્ટેનન્સ, કોમન લાઈટ કનેકશનનું મેઈન્ટેનન્સ, અંડર ગ્રાઉન્ડ - ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેનન્સ, બોરનું મેઈન્ટેનન્સ, ઈલેકટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનન્સ, સીડીનું મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે સારું તમો વેચાણ લેનારે સોસાયટી અથવા એસોસીએશનમાં જે વહીવટી રકમ વરાડે પડતી નકકી થાય તે તમો લખાવી લેનારાએ સોસાયટી અથવા એસોસીએશનને ચૂકવવાની છે. જો તમો વેચાણ લેનાર તેમાં કસુર કરશો તે સોસાયટી કે એસોસીએશન તમો વેચાણ લેનારને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ કરતા અટકાવી શકશે.

(f) ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકતમાં મુકવામાં આવેલી લીફટનો ઉપયોગ વેચાણ આપનાર કે કમીટીએ બનાવેલી નિતિ નિયમો અનુસાર કરવાનો છે તથા લીફટનો ઉપયોગ કરકસરપૂર્વક છે અને શકય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કર્મચારી લીફટનો દુર ઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક ફલેટ હોલ્ડરે ધ્યાન રાખવાનું છે અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો પણ લીફટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે. આ લીફટની કવોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને વેચાણ આપનારે જાતે મેન્યુફેકચર કરેલું નથી. તેથી લીફટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતિથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરિક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે વેચાણ આપનાર જવાબદાર બનશે નહિ તથા તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વાલી, વારસો તેવી નુકસાની - વળતર તેમની પાસે માંગશો નહિ - માંગી શકશો નહિ તેની તમોએ ખાત્રી અને

સંમતિ આપેલી છે.

(g) દરેક ફલેટ હોલ્ડરે પોતાના ફલેટ ના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાનું વાહનો પણ શિસ્તપૂર્વક અને નિતિ નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

(h) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં, ધી ટોરેન્ટ પાવર અમદાવાદ ઈલેકટ્રીક સીટી કંપની લીમીટેડ માં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ ફલેટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાના રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે.

(i) આથી અમો લખી આપનાર કબુલ રાખીએ છીએ કે બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ કોઈપણ જાતનો એફ.એસ.આઈ.માં વધારો આવશે તો તેમાં અમારો કોઈપણ જાતનો હકક, હિસ્સો રહેશે નહી અને તેનો સંપૂર્ણ હકક સર્વિસ સોસાયટી / સભ્યોનો સહિયારો રહેશે તથા ટેરેસ રાઈટ્સ સંપૂર્ણ સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે.

૧૭. સદરહુ મિલકતના અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, મ્યુનીસિપલ ટેક્ષ, પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો શિક્ષણ વેરો તથા બિલ્ડીગનો વહિવટી ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે આજદિન સુધીના ભર્યા છે અને આમ છતાં

જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે. હવે પછી ફ્લેટનો કબજો સોપ્યાની ખરી તારીખથીની તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા બિલ્ડીંગમાંનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

૧૮. સદરહુ સમગ્ર જમીનના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ અને કોઈપણ પ્રકારના બોજા વગરના હોવા અંગેનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તમો વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ તકરાર નથી. જે વેચાણ લેનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯. હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે. જેથી તેમાં હવે વેચાણ આપનાર તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તેમજ તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદીનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહ્યા નથી. જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ રાખનારને હરકત કે અટકાયત કરીશુ નહિં.

૨૦. વધુમાં સદરહુ મિલકતના હક્કો ટાઈટલ્સ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લેખો, કાગળો વિગેરેની વખતો વખત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદીને જ્યારે જ્યારે અને જ્યાં જ્યાં જરूર પડે ત્યારે અને ત્યાં ત્યાં તેવા લેખો, કાગળો વિગેરે વેચાણ આપનાર વેચાણ રાખનારની વિનંતીથી

રાખનારના ખર્ચે યોગ્ય હશે તો કરી આપશે.

૨૧. બંને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે કે સદરહુ ફ્લેટ અંગે જે કોઈ કરારો થયા છે થવાના છે. તેનું તેઓએ પાલન કરવાનું છે.

૨૨. અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આજ રોજ સદરહુ મિલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોચો વિગેરે સોપેલા છે.

૨૩. આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વિસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપમ સ્ટેમપ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ વગેરે તથા અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો લીગલ ખર્ચ થાય તે હવે પછી ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

૨૪. અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારાની તરફેણમાં મજકુર ફલેટ અંગે એક રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરી આપેલ છે. જે બાનાખત અમદાવાદની મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ------------- થી તા. ----------- નોંધાયેલ છે. જેમાં જણાવેલી શરતો આપણે પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે.

૨૫. આ વેચાણના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતનું જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુંજ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડાફ્ટ ધી રિયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ,

૨૦૧૬ ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણ કરારની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધી રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ના કાયદા અન્વયે અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે લખાણ શરુઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

૨૬. આ વેચાણ કરારમાં ધી રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ આધિન કોઈપણ શરત કે હકિકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે બન્ને પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ કર્યા સિવાય બન્ને પક્ષની સંમતિથી તે મુજબનો સુધારો કરીને આ વેચાણનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો રહેશે.

૨૭. વધુમાં આ વેચાણના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યકિત પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી. પરંતુ જો કોઈ તકરાર કે મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બન્ને વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે પક્ષકાર ધી રિયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રુલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)(જનરલ) ના કાયદા મુજબ જે તે લગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં

આવશે.

૨૮. વધુમાં આ દસ્તાવેજની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ કે તે હેઠળ કરેલા નિયમો હેઠળ કે બીજા લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું કે બિન અમલપાત્ર કરવાનું નકકી થાય, તો તેવા સંજોગોમાં દસ્તાવેજની આવી જોગવાઈઓ, આ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ કે તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિમયો, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરુપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈ દસ્તાવેજ કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડતી હશે તે રીતે કાયદેસર અને પ્રર્વતમાન રહેશે.

**-: સદર ફ્લેટવાળી મિલકતનું પરીશિષ્ટ :-**

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના અમદાવાદ-પૂર્વ તાલુકાના મોજે ગામ વટવા ની સીમના બ્લોક / સર્વે નંબર - ૧૬૬, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૨૮ ના ફા.પ્લોટ નં.૮૮ ની ૪૯૭૮ ચો.મીટર જમીન ઉપર આવેલ સ્કીમ જે પારીજાત હાઈટસ તરીકે ઓળખાય છે તેના બ્લોક ના માળે આવેલ ફ્લેટ નં. બાંધકામવાળી મિલકત જેનું બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ----- ચો.મીટર અને કારપેટ એરીયા -------- ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ અને સદરહું ૪૯૭૮ ચો.મીટર જમીનમાં વગર વહેચાયેલ ------ ચો.મીટર જમીન છે. જેના ખુંટ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેના ખુંટચાર વચલી મિલકત.

**સદરહુ જમીનનું પોસ્ટલ એડ્રેસ :**

બ્લોક / સર્વે નં.૧૬૬, ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૨૮, ફા.પ્લોટ નં.૮૮ મોજે ગામ વટવા, બી.બી.તળાવથી રીંગ રોડ જવાના રસ્તે, તા.અમદાવાદ (પૂર્વ), જી.અમદાવાદ.

એ રીતેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ સિવાય લખી આપેલ છે, જે અમો વેચાણ આપનારેને તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ... માહે સને ૨૦૨૦ ના દિને શહેર અમદાવાદ મુકામે.

**(અમો-વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા)**
**ઓરેન્જ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી** પેઢી વતી અને તરફથી
તેના ભાગીદાર

------------------------------------------

**વિરલ સંજીવ શાહ**

**સાક્ષીઓ** -

૧. ----------------------------

૨. ----------------------------