-::: વેચાણ દસ્તાવેજ :::-

મોજે ગામ કરમસદના રે.સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ જેનો નવો સીટી સર્વે નં.૩૦૩૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીનના પશ્ચિમ દિશા બાજુ "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નામે બહુમાળી ઈમારતનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, તે પ્રોજેક્ટમાં આવેલ .... ફ્લોર ઓફીસ/દુકાન નં............. વાળી મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ............../- અંકે રૂપિયા .... પુરાનો.....

એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર :-

ડ્રીમ લેન્ડ એસોસીએટ્સ ભાગીદારો

(૧) **હસમુખભાઈ બાબુભાઈ પ્રજાપતિ**, ઉ.વ.આ.૫૩, ધંધો-વેપાર
રહે.૩૩, આંબી બંગલોઝ, જોગણીમાતા મંદિર રોડ, મુ.બાકરોલ તા.જી.આણંદ

(૨) **વિનયભાઈ મધુભાઈ પરીખ**, ઉ.વ.આ.૫૧, ધંધો-વેપાર
રહે.૨૦, શ્રીજીધામ સોસાયાટી, એસ.કે.સીનેમા પાછળ, દેવાકાકા રોડ, લાંભવેલ રોડ, મુ.લાંભવેલ, તા.જી.આણંદ-૩૮૭૩૧૦

(૩) **કવિતાબેન ઘનશ્યામભાઈ પટેલ**, ઉ.વ.આ.૫૦, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ

(૪) **અમિતાબેન નરોત્તમભાઈ પટેલ**, ઉ.વ.આ.૫૬, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ

(૫) **ભુમીકાબેન સતિષભાઈ પટેલ**, ઉ.વ.આ.૩૪, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ

(૬) **સુરેશભાઈ શંકરલાલ પટેલ**, ઉ.વ.આ.૫૧, ધંધો-વેપાર
નં.(૧) તથા (૨) પોતે જાતે તથા નં.(૩) થી (૬) ના કુ.મુ. તરીકે
(પાન નં.AAKFD5292R)

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

<u>બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનાર</u> :-

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

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

(એ) મોજે ગામ કરમસદના રે.સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ **જેનો નવો સીટી સર્વે નં.૩૦૩૪**, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. જે જમીનમાં પશ્ચિમ દિશા બાજુ ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' વાળી ઈમારત બનાવવામાં આવેલ છે. જે મિલકતને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રોજેક્ટ વાળી મિલક્ત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન **પરિશિષ્ટ-૧** માં કરવામાં આવેલ છે. આ પ્રોજેક્ટ વાળી મિલકતમાં પૂર્વ દિશા બાજુ અર્થ આઈકોન(પાર્ટ-૧) નું બાંધકામ થઈ ગયેલ છે. તેવું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ બી.યુ. પરમીશન આવી ગયેલ છે. અને બાકીની જમીનમાં પશ્ચિમ દિશા બાજુ આ ઈમારત જનતા કોમ્પલેક્ષ (પાર્ટ-૨) ના નામથી બાંધવામાં આવેલ છે.

સદરહું આખી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી. છે. જેમાંથી રોડ કપાત ૩૮૮.૩૦ ચો.મી. ક્રોસ ઓવર રોડ ૪૪૪.૩૬ ચો.મી. અને બાકી રહેતી જમીન ૩૯૦૦.૮૯ ચો.મી. આવેલ છે. જેમાંથી ૨૧૩૩.૭૧ ચો.મી. વાળી જમીનમાં ''અર્થ આઈકોન'' પાર્ટ-I કોમ્પલેક્ષ બનાવેલ છે. તેમજ, ૧૭૬૭.૧૮ ચો.મી. વાળી જમીનમાં ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' નું આયોજન કરેલ છે.

(બી) ઉપરોક્ત જમીનો પૈકી સર્વે નં.૩૭૪/પૈકી જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૩૨-૩૭ પૈકી ૦-૨૦-૨૩ આરે વાળી જમીન જેનો ખાતા નં.૪૪૩ અંગે કલેકટરશ્રી, આણંદ ધ્વારા ગ.ધા.ક.૪૩ ની પરવાનગી નં.ગણત-૧/ગ.ધા.ક.૪૩ પરવાનગી/એસ.આર./ વશી/૪૪૦૦ થી તા.૨૯/૧૨/૨૦૧૬ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે.

મામલતદાર સાહેબ આણંદના હુ.નં.જમન/એકત્રીકરણ/એસ.આર./૧/ ૧૭/વશી/૩૦૨ તા.૨૩/૦૫/૨૦૧૭ ના હુકમ આધારે સર્વે નં.૩૭૪/૧/૧ ક્ષે.હે.૦-૨૦-૨૩, સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ ક્ષે.હે.૦-૦૯-૧૧ આરે, સર્વે નં.૩૭૫/૨/અ, ક્ષે.હે.૦-૧૦-૧૨ તથા સર્વે નં.૩૭૬/3 ક્ષે.હે. ૦-૦૭-૮૭.૫૫ આરે તમામનું એકત્રી કરણ કરી નવો સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ ક્ષે.હે. ૦-૪૭-૩૩.૫૫ આરે આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં શોપ+ઓફીસના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સંહિતાની કલમ-૬૫(એ)/૬૭ હેઠળ કલેકટરશ્રી, આણંદ ધ્વારા નં.જમન-૧/એન.એ./૬૫(એ)-૬૭/એસ.આર./૧૪૨/૨૦૧૮-૧૯/વશી/૫૯૦૨ થી ૫૯૧૧ થી તા.૧૦/૫/૨૦૧૯ ના રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

પાર્ટ-૧ ''અર્થ આઈકોન'' બીલ્ડીંગનું કમ્લીશન સર્ટીફીકેટ / બી.યુ. પરમીશન નોટીફાઈડ એરીયા જી.આઈ.ડી.સી. વિ.યુ. નગર ધ્વારા NTA/AUN/PLAN/BU/80 થી આપવામાં આવેલ છે જે એનેક્ષર-ઈ થી જોડેલ છે.

(સી) તેમજ, નોટીફાઈડ એરીયા જીઆઈડીસી, વિ.યુ. નગર ધ્વારા સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ માં NTA/VUN/CO/74 થી કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગનું ડ્રોઈંગ મંજુર કરેલ છે. જે અન્વયે પશ્ચિમ દિશા બાજુ ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' (પાર્ટ-૨) ના નામથી ઈમારત બનાવેલ છે. એના આધારે આ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(ડી) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' સ્કીમમાં વાણીજ્ય હેતુ માટે યુનીટોનું બાંધકામ કરેલ છે. તે હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જે આ સાથે એનેક્ષર–એ થી જોડેલી છે.

(ઈ) સદરહું ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' પ્રોજેક્ટની નોંધણી અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું રૂલ્સ તરીકે વર્ણવેલ છે.) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, ગાંધીનગર (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ ઓથોરીટી તરીકે વર્ણવેલ છે.) નાએ તારીખ............... ના રોજના નોંધણી નંબર – .... થી આપેલું છે. જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષ્ચર- બી થી જોડેલી છે.

(એફ) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એક તરફવાળાએ ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' નામની સ્કીમનું પ્લાનીગ શરૂ કરેલ છે. આમ, તે ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' પ્રોજેક્ટમાં માં આવેલ .... ફ્લોર ઓફીસ નં.........., જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે. જે મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલ્કતે હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ મિલ્કત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. વેચાણ આપેલ મિલકતનું પુરેપુરુ વર્ણ પરિશિષ્ટ–૨ માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરિયા એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડયેલી બીજી તરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કોની વિગત નીચે મુજબ છે.

(જી) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતાં પહેલાં અમોએ તમોને બાંધકામ પાસ થયેલા પ્લાનો બીનખેતીની મંજુરી જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફીકેટ તેમજ, નોટીફાઈડ એરીયા જીઆઈડીસી વિ.યુ. નગર ધ્વારા આપવામાં આવેલ

બાંધકામ પરમીશન, પાર્ટ-૧ ''અર્થ આઈકોઈન''નું કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ તથા અન્ય તમામ મંજુરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધેલ છે. અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાકાર પાસે અમારા માલિકી હક્કની કાયદેસરતા તપાસેલી છે. અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહું ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' પ્રોજેક્ટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એક તરફવાળા સામે તમો બીજા તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમાં તમારી સંમતિ છે.

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

(આઈ) તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા સારૂ અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર મિલ્કતની કિંમતના કુલ રૂ.............../- **અંકે રૂપિયા .... પુરા** ની વેચાણ કિંમત નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને નીચે વિગતે ચૂકવેલી છે.

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગતઃ-

....

કુલ

એ રીતના કુલ વેચાણ રૂ................/- **અંકે રૂપિયા .... પુરા** તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ઉપરોક્ત રીતે ચુકવ્યા છે. જે રકમમાં જી.એસ.ટી.નો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. માટે બીજી તરફવાળાએ અલગથી

જી.એસ.ટી. ની રકમ ચુકવવાની નથી. અને તે અમો એક તરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે. જેની પહોંચ અમો એક તરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ. અને તમો બીજી તરફવાળાને તેની પરીશિષ્ટ – ૨ માં વિગતવાર વર્ણવેલી છે. તે મિલ્કત તથા સદરહુ મિલ્કતમાંના તથા તેને સંલગ્ન દરેક પ્રકારના હક્ક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહિત અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(જે) સદરહુ જમીનમાં થનાર પ્રોજેક્ટની જમીન તથા પ્રોજેક્ટનો કોમન એરિયા તથા ફેસેલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તર રહેશે. તે બાબતની બીજી તરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મિલ્કતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલ્કતના કરાર / વેચાણ દસ્તાવેજ / અન્ય મિલ્કતો ભવિષ્યમાં/ ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે. અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલિકોને કોમન ફેસેલીટીઝ ક્ષેત્રફળ, સગવળો, સવલતો, વિગેરેનો વપરાશ કરવા હક્કદાર બનશે.

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

(એલ) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી બાહેંધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સીક્યુરીટી, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી ટ્રાન્સફર કે ઈત્તર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી તેમજ સદરહું મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાંનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદર મિલ્કત ઉપર તેનો કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવર જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો વેચાણ આપનારને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એક્વીઝીશન ટેક્વીઝશન,

રેક્વીઝીશન, કે રીક્વીઝર્વેશનમાં નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહું મિલ્કતમાં હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી. તેમજ તે ઉત્તર કોઈ હક્ક દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ હક્ક, હિત, હિસ્સો, બોજો, કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠણ અંગેનો હક્ક નથી. કે તેમાં કોઈનો કોઈપણ ઈઝમેન્ટ નો હક્ક પોષાતો નથી. તથા તેના અમારા માલિકી હક્કો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. અને અમોએ તેને બોજામાં મુકી નથી તથા એવું કાઈ કર્યુ નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલિકી હક્કોને અસર થાય તેમજ અમારી આ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોએ કોઈપણ પ્રકારની ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી તેમજ કોઈના જામીન થયા નથી તેમજ અમોએ કોઈ સોલવંસી મેળવેલ નથી આમ રીતે સદરહુ મિલ્કતના અમો વેચાણ આપનારા માલિકી હક્કો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે.

(એમ) હવેથી સદરહું પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સરસેસરો, ઉત્તરાઅધિકારીઓ, ઈત્યાદી ચાંદો સૂરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તેમનું દિલ ચાલે તેમ કરવા હક્કદાર છે. તેમજ સદર મિલ્કતમાંથી કે કાઈ રિધ્ધિ-સિધ્ધિ ઉપલબ્ધ થાય કે વેચાણ લેનારના નસીબનું છે. અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો કે હીત સંબંધ રહ્યા નથી. અને વેચાણ આપેલ મિલકતનો શાંત અને ખાલી કન્ડીશનમાં કબજો સ્વિકારેલ છે અને પઝેશન આપી દેવામાં આવેલ છે.

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

(ઓ) યુનીટનો કબજો સોંપ્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળાના જો બીજી તરફવાળા મિલ્કતમાં અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રકચરમાં ખામી હોવાનું એક તરફવાળાએ જણાવે અગર તો કામગીરીમાં ગુણવંતામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈ ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે તો જ્યાં સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એક તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામીને સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી આવી ખામીને સુધારવા સારૂ કરવા, જે

ખર્ચ થાય તેટલું વળતર એક તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર બનશે. પરંતુ નીચે ના કેસીસમાં એક તરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(૧) જો આવી ખામીનું કારણ એક તરફવાળાને લીધે થયું ના હોય અગર તો એક તરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય,

(૨) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય,

(૩) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં સ્વાભાવિક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય એવા તેના આકાર સાઈઝ, જાડાઈ, કે કલરના વેરીએશન કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે એક તરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

(૪) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહિત પક્ષકાર દ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરન્ટી કે વોરંટી આપવામાં આવતી હોય તો તેવી ગેરંટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહિત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીરેક્ટરની જવાબદારીનો પીરીયડ પુરો થાય તે પહેલાં જો કોઈ ઉત્પાદન દ્વારા આપવામાં આવતી ગેરન્ટી અને વોરન્ટી પુરી થતી હશે. તો તેવી ગેરંટી અને વોરંટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીદનાર મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે. અને જો રીન્યુ કરાવવા અંગેના કોઈ કરાર ખરીદનારે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા કરવામાં ના આવે અને તે સમય દરમિયાન જો કોઈ ડીફેક્ટ થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(૫) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટશન કે બાહેંધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(૬) જો મેનેઝમેન્ટ બોડી અગર તો બીજી તરફવાળાએ વ્યક્તિ ગત રીતે વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ સીડ્યુલનું પાલન કર્યુના હોય તો.

(૭) ઈલેક્ટ્રીક્ટ વાયરીંગ દિવાલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પી.ઓ.પી. કરાવવાથી થશે. ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ, દિવાલો, પ્લમ્બીંગ પાઈપ, કોમન ટોઈલેટમાં નુકશાન થશે પ્લમ્બીંગ એસેસરીજમાં ચેન્જ કરવામાં આવે તેના કારણે લીકેજના પ્રોબલેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(૮) ડ્રેનેજ લાઈન (ટોઈલેટ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં અનાજદાણા અગરબત્તીની સળીયો, ચા ના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે તથા બ્લોકજના રીપેરીંગના જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(૯) ટોયલેટ બાથરૂમ એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફ્લોર) માં ખુલી જશે. તેના કારણે થતા લીકેજના જવાબદારી પ્રાયોજકની રહેશે નહી. તેમજ અન્ય ટીવી કેબલ (ડીશ

ટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે તથા એરકંડીશન (એ.સી.) ના યુનીટના ફીટીંગ્સ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(૧૦) બીજી તરફવાળા ઈમારતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો મકાનના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલા હોય કે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં પાઈપમાં પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોયલેટ, કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય જેને કારણે પાણીનું લીકેજ / આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે સમંતિ વગર કરવામાં આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે પ્રાયોજકની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દ બાતલ બની જશે.

(પી) એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે. કે આ સાથેના એનેક્ષર-ડી દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરીંગ સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપેલ છે.

(ક્યૂ) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એક તરફવાળાને વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેક્ટ માનો કોમન એરિયા અને હક્કો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડી શોંપશે.

(આર)સદર મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી અર્ધસરકારી જેવા ગર્વમેન્ટ ટેક્ષ, ગ્રામ પંચાયત વેરો, બેટરમેન ટેક્ષ, નોટીફાઈડ એરીયા જીઆઈડીસી વિ.યુ. નગરનો ટેક્ષ, વિશેષ ધારો શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીમનો વહીવટ ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે ભર્યા છે. અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળી તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે. હવે પછીના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ, તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(એસ) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે. કે તેઓએ નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલ્કતના સંબંધમાં કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવામાં નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈ જ કૃત્યો નથી. સદર મિલ્કત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલી છે.

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

જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશુ નહી આમ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે

અટકાયત કરશે કે હક્ક દાવો કરતા આવશે તો તે તમામ જવાબદારી તથા જોખમદારીઓનાં જવાબ નુકશાની અને ખર્ચ અમો વેચાણ આપનાર અને તેમના વંશ, વાલી, વારસો, પોતાની જાત તથા હરેક મિલ્કતથી વેચાણ લેનારને આપીશું.

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

(વી) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે નીચે દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજી તરફવાળાની સંમતી છે. સદરહું મિલ્કત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજુતીથી ખરીદેલ છે. તે બાબત બીજી તરફવાળા કબુલ રાખેલ છે.

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

(૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન તથા સદરહું સ્કીમાના કોમન એરિયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ની રકમ રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે. અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે. અને રહેશે તેમાં બીજી તરફવાળા તેમને ખરીદેલી મિલ્કત વેચાણ ટ્રાન્સફરી કરી શકશે. તથા શકશે તથા પ્રોજેક્ટમાના કોમન એરિયા અને સવલતોમાના વગર વહેચાયેલ વપરાતી હક્કો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલિકી છે અને રહેશે. તેમાં બીજા તરફવાળાની સંમતિ છે.

(૩) સદરહું "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નામના પ્રોજેક્ટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ રકમ તમો બીજી તરફવાળાઓએ અને એક તરફવાળાને અથવા એસોસીએશનને ચુકવવાની રહેશે. સદરહુ પ્રોજેક્ટની મિલ્કતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ

સારૂ જરૂર પડે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજી તરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહી તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક બીજી તરફવાળા તથા મિલ્કતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડમાં આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછું પડે તો એસોસીએશન મુળ ફંડ (કોપર્સ / ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે, એસોસીએશનની નિમણૂક / રચના થઈ ગયેલ છે જેથી હવે પછી આવો મેઈન્ટેનન્સ એક તરફવાળાએ કરવાનું નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ એસોસીએશને તમામ યુનિટોના માલિકો વતી મેનેજમેન્ટ કરવાનું રહેશે.

(૪) બીજી તરફવાળા તેમજ મિલ્કતના ઓક્યુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિ મિલ્કતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય તેમજ બીજી તરફવાળાએ તેમની મિલ્કતનો ઉપયોગ અસામાજિક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી. બીજી તરફવાળા તેમની મિલ્કતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભયજનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી. તેવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૫) બીજી તરફવાળાએ પોતાની મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે-મુકશે નહી અને તેનો સુયોત્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી બીજી તરફવાળા તેમના પોતાના ખર્ચ રીપેરીંગ કરાવશે. અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતીમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂર જણાય તો) મંજુરી મેળવવા સિવાય અને નિતી-નિયમો બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેવો તેમની મિલ્કતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહી. બીજી તરફવાળાને મિલ્કતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચ તેની સંભાળ લેશે. અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો ત્યારે જે સ્થિતીમાં હોય તેવી સ્થિતીમાં તે મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અ કૃત્યો માટે માત્ર બીજી તરફવાળાએ જવાબદાર રહેશે. અને વેચાણ આપનારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. અને જો કોઈ નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી માત્ર બીજી તરફવાળાની એકલાની જ રહેશે. બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડ્સે તોડાવસે નહી કે તેમાં કોઈ સ્વરૂપનું વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંત બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજમાં કોઈ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેઝ બીજી તરફવાળા કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર સ્કિમની બહારની બાજુએ જે કલર કામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકારા પાડશે નહી.

સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કાઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકાશે.

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

(૭) જનતા કોમ્પલેક્ષ કોમ્પલેક્ષમાં બેઝમેન્ટના ભાગમાં S.T.P. પ્લાન્ટ આવેલ છે જેની તમામ પ્રકારની દેખરેખ જનતા કોમ્પલેક્ષ મેઈન્ટેનન્સ એસોસીએશને કરવાની રહેશે. તેમજ, જનતા કોમ્પલેક્ષ કોમ્પલેક્ષમાં લીફ્ટો, S.T.P. પ્લાન્ટ અને તે અન્વયે કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે મેઈન્ટેનન્સ કે રીપેરીંગ કામ, લીફ્ટની સર્વિસ એ.એમ.સી. વિગેરે કાર્ય જનતા કોમ્પલેક્ષ મેઈન્ટેનન્સ એસોસીએશને કરવાની રહેશે.

(૮) બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કતના બારી-બારણાની સાઈઝમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહી. તેમજ યુનિટમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકાશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશન નિયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

(૯) બીજી તરફવાળા તેમની મિલ્કતોનો તથા માલ સામાનને તેમના ખર્ચ નિયમિત પણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વિમા કંપનીમાંથી વિમો ઉતારી લેવાનો અને ચાલું રાખવાનો છે. આવો વિમો આગ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામોના રક્ષણ માટે તેમજ દેવ કૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વિજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનો તથા અન્યના જાન માલનું જો કોઈ નુકશાન થાય ત્યારે તમોએ તેવા વિમામાંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે. અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૧૦) બીજી તરફવાળાએ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના છે. સદરહુ જમીનના પ્લોટના વેરાઓ મહેસુલ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, નોટીફાઈડ એરીયા વિ.યુ. નગર ટેક્ષ તથા એજ્યુકેશનસેસ, પાણી વેરો, વિગેરે જેવા સ્કીમના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલ્કત્ત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સવરલ છે. અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરે પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલું કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ સુવિધા ગટર લાઈન, કોમન ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ, સફાઈની સુવિધા કાયમી રોડમાં મુકેલી બળતણ ખર્ચ બિલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનન્સ જુદી-જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનન્સ કોમન લાઈટ કનેક્શનનું મેઈન્ટેનન્સ બોરનું મેઈન્ટેનન્સ ઈલેક્ટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનન્સ પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બંદલી

નો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફસફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ લખેલી ના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય તેવી તમામ રકમો ચેકવવા બીજી તરફ્વાળા બંધાયેલા છે. અને સમયસર ચુકવશે તેની બીજી તરફ્વાળા ખાત્રી બાહેંધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૧) બીજી તરફ્વાળા જાણે છે કે કોઈપણ સ્કીમમાં આવેલા સંડાસ, બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વિગેરે માંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે. અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી સહેલાયથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પ્રદાર્થ છે. ગમે તેવા પગલાં લેવાના આવે તો પણ પાઈપના સાધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાધામાંથી પાણી ચુવે છે. આવુ લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે. જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ ગરમ તથા સખત પાણી રફ ઉપયોગ કર્મચારીઓ દ્વારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વિગેરે હોઈ શકે ગમે ત્યારે થઈ શકે તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ ક્યારેય વેચાણ આપનારને જવાબદાર ગણવાના નથી કે નુકશાની/ વળતર માંગવાનું નથી. તે માટે તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૧૨) દરેક યુનિટ હોલ્ડરે તથા તેમાના કર્મચારીઓ વિગેરેએ સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કિમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે. અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલકતને નુકશાન થાય તો તે બીજી તરફ્વાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચ રીપેરીંગ કરાવી આપવાનું રહેશે.

(૧૩) દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાની મિલ્કતના કર્મચારી ગ્રાહકો વિજીટર્સ તેમના વાહનોનું પાર્કીંગ તેઓ જનરલ પાર્કીંગમાં કરે તેવું જણાવવાનું છે. તથા પોતાના વાહનોપણ સીસ્તપૂર્વક અને નિતી-નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલા યુનિટોના જે તે રહીશને સ્કીમમાં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. બેઝમેન્ટમાં કોઈ સામાન કે જુની ગાડીઓ પાર્કીંગ કરીને રાખવાની નથી.

(૧૪) આ સ્કિમમાં જે યુનિટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એક તરફ્વાળા છે. અને તેઓ ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજી તરફ્વાળા કોઈ હક્ક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી. તથા તેવા ત્રાહીત સુચિત ખરીદનાર / ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે. તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હક્કદાર બનશે.

(૧૫) બીજી તરફ્વાળા દ્વારા આ દસ્તાવેજથી કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે એક તરફ્વાળા મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતીઓનું બીજી તરફ્વાળા પાસેથી અમલ કરવા માટે હક્કદાર છે અને રહેશે.

(૧૬) સદરહુ મિલ્કત તમો કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવો હોય તો મિલ્કત ધરાવનારે એક તરફવાળા/ મેનેજમેન્ટ બોડીની પૂર્વ મંજુરી મળી ન હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલ્કતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી. તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો બીજી તરફવાળાને મિલ્કત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડુઆતને ભાડે આપવાનો છે. અને તેવા ભાડુઆતને તથા તમો બિલ્ડીંગના નિયમોનું અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનું નથી.

(૧૭) બીજી તરફવાળા કે તેમના વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓ જ્યારે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપે ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એક તરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા જે લખાણો વગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાના છે. અને તેમની સહી સંમતિઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૧૮) સરકારી અર્ધસરકારી લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકાર દ્વારા વખતો વખત ઘડાનાર બાયલોઝ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અને બાયલોઝ નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ અને મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ઘડાનાર તમા નિતી-નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો-વધારો કે ફેરફાર વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહું સ્કીમમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાંએ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકાશે અને આ દસ્તાવેજની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ ખર્ચાઓ અને અન્ય લેણાઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિતી-નિયમ પણ ચૂકવશે.

(૧૯) દરેક યુનિટ હોલ્ડર તથા તેમના કર્મચારીઓનો વિગેરે સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કીમ કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે. અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો નુકશાન થાય તો તે બીજા તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરી આપવાનું રહેશે.

(૨૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંઈપણ લખ્યું તેનાથી બીજી તરફવાળાને પરિશિષ્ટ – ૨ માં જણાવેલ મિલ્કતની વચ્ચેની જગ્યા સિવાય કે ઉપરાંતમાં બીજી તરફવાળાએ સદરહુ સ્કિમમાંની અન્ય કોઈ જ યુનિટમાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક આપવામાં આવેલ નથી. તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહી. તેની સંપૂર્ણ માલિકી એક તરફવાળાની છે અને રહેશે. એક તરફવાળા સ્કીમમાની તમામ મિલ્કતનો વેચાણ થઈ જાય તથા એક તરફવાળાએ તમામ યુનિટોનું વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય ત્યાં સુધી તે તમામ મિલ્કતોનો સંપૂર્ણ કંન્ટ્રોલ થતા તમામ હક્ક માત્ર એક તરફવાળાનો રહેશે. બીજી તરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતમાં કોઈ જ અવરોધ કે દખલ કરી શકશે નહી.

(૨૧) બીજી તરફવાળાએ દસ્તાવેજ જણાવેલ સરનામે એક તરફવાળાએ કે ડેવલોપરે કોઈપણ પત્ર પહોંચે કે નોટીસ રજીસ્ટર પોસ્ટની મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજી તરફવાળાને પુરતી એક બજવણી થયેલ ગણવામાં આવશે. રજીસ્ટર પોસ્ટીંગ કરાયેલી એક તરફવાળાની તથા ડેવલોપર્સની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીઓ નો અંત આવશે. જો રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટની બજવણી બીજી તરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે સંજોગોમાં અંડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી મોકલાવેલ પત્ર પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭ (સાત) દિવસ પછી બીજી તરફવાળાને બજી ગયેલી (ડીમ્ડ સર્વિસ) ગણાશે.

(૨૨) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામો કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ ફી નગર પાલિકામાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનિટોમાં ખરીદનારે વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છીએ.

(૨૩) તમો બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાચેલી છે અને સમજેલી છે અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામ વાળી મિલ્કતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેના તથા સમગ્ર સ્કીમના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈ જ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે. તેનું વેચાણ તે જેવી છે. તેવી જ સ્થિતીમાં અમોએ તમને કરેલું છે અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે. આ દસ્તાવેજમાંની તમામ વખતો વખતના નિતિ નિયમો, શરતો વિગેરે ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૪) સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે તેના નામનાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૫) સદરહું મિલ્કત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી. આ મિલકત શાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે. તેથી સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર મિલ્કત તબદીલી દ્વારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈ જ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી તેની અમો એક તરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૨૬) આ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦ ટકા લેખે સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

(૨૭) અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આજરોજ સદરહું મિલ્કત અંગેના દસ્તાવેજ નકલ પ્લાનની નકલ અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

(૨૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેઓ કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલો છે. તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રજી.ફી, સર્વિસ

ટેક્ષ વિગેરે હવે પછે પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજી તરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે. એક તરફવાળા તે સારૂ જવાબદારી નથી.

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

(૩૦) નિયામક કાયદો :-

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

(૩૧) તોડ-જોડ :-

જો મજકુર કરારની કોઇપણ જોગવાઇ કે કોઇપણ કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ નીતિ-નિયમો કે અન્ય લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ અને બિન અમલી ઠરાવવામાં આવે, તો મજકુર કરારની આવી જોગવાઇઓમાં આ કરારના હેતુ સાથે જેટલી વિસંગતતા હોય તેટલો સુધારો કરવો જોઇએ કે રદ કરવી જોઇએ અને જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ જરૂરી હોય તેટલો શક્ય મજકુર કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ તેના નીતિ-નિયમો કે અન્ય કાયદાની સુમેળવવા લાવવી જોઇએ અને આ કરારની અન્ય તમામ જોગવાઇઓ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે સમયથી માન્ય અને અમલી બનશે.

(૩૨) "જનતા કોમ્પલેક્ષ"માં સામાજીક દુષણ ફેલાય તેવી કોઈ પણ પ્રકારની પ્રવૃતિ કરી શકાશે નહી કે, કાયદા ધ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કે હેતુ માટે સદરહુ મિલ્કતનો વપરાશ-ઉપભોગ કરવાનો રહેશે નહી.

(૩૩) વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલ્કતનો ઉપયોગ "જનતા કોમ્પલેક્ષ"ના બીજા સભ્યોની મિલ્કતને નુકશાન ન થાય તે રીતે કરવા-કરાવવાનો રહેશે તેમજ કોમ્પ્લેક્ષમાં આવેલ સીડીમાં, પેસેજમાં કે ખુલ્લી જગ્યામાં કોઇપણ જાતની વસ્તુઓ મુકી અન્ય માલિકોની લાગણી દુભાય કે અડચણરૂપ કે અંતરાય થાય તેવું કોઇ કૃત્ય કરવાનું નથી. તેમજ કોમ્પ્લેક્ષમાં તમો વેચાણ રાખનારને કાયદાથી પ્રતિબંધિત કરવામાં આવેલ વસ્તુઓ રાખવાની નથી કે લાવવાની નથી. તેમજ જલ્દી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો રાખવાના નથી. "જનતા કોમ્પલેક્ષ"માં રહેનાર કે ધારકોનાં સ્વાસ્થ્યને નુકશાન થાય તેવી પ્રવૃતિ-કાર્યો વેચાણ રાખનાર કે કોઇપણે કરવાના રહેશે નહી.

(૩૪) "જનતા કોમ્પલેક્ષ"માં તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો ઉપયોગ કરો કે ના કરો તેમ છતાં કોમન ખર્ચાઓ જે ભરવાનાં આવે તે વેચાણ રાખનાર બંધાયેલા છે.

(૩૫) ‘‘**જનતા કોમ્પલેક્ષ**’’ના માલિકોએ પોતાની મિલ્કતનો કચરો, એંઠવાડ ડસ્ટબીનમાં એકઠો કરી, મ્યુનિ.એ નક્કી કરેલ જગ્યાએ નાંખવાનો રહેશે.

(૩૬) વેચાણ રાખેલ મિલ્કત ભવિષ્યમાં અન્ય વ્યક્તિને વેચાણ, ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે તો, જે તે ઈસમોએ પણ જનતા કોમ્પલેક્ષ ના મેમોરેન્ડમ તેમજ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ હકીકત તેમજ શરતો લાગુ પડશે.

(૩૭) તેમજ, વાર-તહેવારે દાખલા તરીકે ઉતરાયણ, દિવાળી ના દિવસે બહારની ખુલ્લી જગ્યા કે પેસેજમાં મંડપ બાંધી વેપાર કરવાનો નથી.

(૩૮) તેમજ વેચાણ લેનારે સદર મિલ્કત ભવિષ્યમાં અન્ય કોઇને વેચાણ કરતાં પહેલા જનતા કોમ્પલેક્ષ મેઈન્ટેનન્સ એસોસીએશનની લેખિતમાં પરવાનગી મેળવવાની રહેશે. તેમજ જનતા કોમ્પલેક્ષ ના મેઈન્ટેનન્સ એસોસીએશન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ટ્રાન્સફર ફી એસોશીએશનમાં ભરવાની રહેશે. જો તે પ્રકારની કોઇ ટ્રાન્સફર ફી ભરવામાં ન આવે તો જનતા કોમ્પલેક્ષ માં આપવામાં આવતી તમામ પ્રકારની કોમન ફેસીલીટીઝ મેળવવા હક્કદાર રહેશે નહી.

(૩૯) વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના જે તે માલિકોને મધ્ય ગુજરાત વિજ કંપની લી.નું વિજ કનેક્શન તમો વેચાણ લેનારે પોતાના ખર્ચે મેળવવાનું રહેશે. જે અંગે થતો તમામ પ્રકારનો ખર્ચ લખાવી લેનારે અલગથી સ્વખર્ચે કરવાનો રહેશે. વેચાણ રાખનારે મેળવેલ વિજ મીટરમાં કોઇપણ જાતની ગેરવર્તણૂક નીકળી આવે તો તે સામે સિવીલ રાહે કે ફોજદારી રાહે જે તે કાયદેસરની કાર્યવાહી થાય તો તે અંગે વેચાણ રાખનારની જવાબદારી રહેશે.

(૪૦) ‘‘**જનતા કોમ્પલેક્ષ**’’ ના દરેક સભ્યો માટે જનરલ સેનીટેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. જેની સાફ-સફાઈ, જાળવણી નિભાવણી સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે.

(૪૧) ‘‘**જનતા કોમ્પલેક્ષ**’’ માં આવેલ કોમન રસ્તાઓ દાદર, લાઈટ, પાણી વિગેરેનો તથા વોચમેનનો જે ખર્ચ થાય તેનો ફાળે પડતો હિસ્સો એલોટીએ આપવાનો રહેશે.

ભવિષ્યમાં ડીપોઝીટમાં મળવાપાત્ર માસીક વ્યાજ કરતા જનતા કોમ્પલેક્ષ ઈમારતના જાળવણી તમામ પ્રકારના ખર્ચ વધી જાય તો તેવા સંજોગોમાં જનતા કોમ્પલેક્ષ ના તમામ સભ્યોએ વધારાની ડીપોઝીટ અથવા વધારાનો ખર્ચ માસીક ધોરણે ફરજીયાત આપવાનો રહેશે. જો તેમાં કોઈપણ સભ્ય મંજુર ના થાય તો તેની કોમન ફેસીલીટીઝ બંધ કરવામાં આવશે.

(૪૨) ‘‘**જનતા કોમ્પલેક્ષ**’’માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ દુકાન/ઓફીસના માલિકોએ પણ લીફ્ટ અંગેનો તમામ જાળવણી ખર્ચ આપવાનો રહેશે.

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

(૪૩) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ''માં પાણીની ટાંકી આવેલી છે જેની સાફ-સફાઈ તેમજ જાળવણી તમામ સભ્યોએ કરવાની રહેશે. ભવિષ્યમાં પાણીની ટાંકીને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તેની જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહી.

(૪૪) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ''ની ઈમારતમાં ડીઝાઈનમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે કોઇ શેડ બાંધવાનો નથી કે તેવું કોઇપણ બાંધકામ કરવાનું નથી કે જેનાથી ઈમારતમાં બાહ્ય દેખાવમાં ફેરફાર થાય તેમજ કોઇપણ જાતની જાહેરાતનું બોર્ડ મુકવાનું નથી. તેમજ મજકુર મિલ્કતમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા હોય અથવા વેચાણ કરવો હોય તો ઈમારતમાં રહેતા માલિકોની અથવા એસોસીએશનની પરવાનગી લેવી ફરજીયાત રહેશે.

(૪૫) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' વાળી ઈમારત ભવિષ્યમાં પડે આખરે યા તો કુદરતી કે આકસ્મિક સંજોગોમાં બાંધકામ કરેલ મિલ્કતને રજા-કજા થાય યા તો તોડીને નવેસરથી બાંધકામ કરવાનું થાય તો હાલ જે રીતે બાંધકામ કરેલ છે. તે જ રીતે સદર કોમ્પ્લેક્ષના અન્ય સહ-માલિકો સાથે ભેગા મળીને હાલ જેટલા ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરેલ છે. તેટલા જ ક્ષેત્રફળમાં સહીયારી રીતે, સ્વખર્ચે બાંધકામ કરવાનુ તમો વેચાણ રાખનારને હક્ક અધિકાર છે.

(૪૬) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ લેનાર માલિક તેમજ કબ્જેદાર છે. અને ભવિષ્યમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈને વેચાણ દસ્તાવેજ કરે તો તેવા સંજોગોમાં પણ નવા વેચાણ દસ્તાવેજથી માલિક થનાર ઈસમને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી તમામ શરતો તેમજ એસોસીએશન ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી તમામ શરતો તે રીસેલ/નવા દસ્તાવેજમાં જણાવવાની રહેશે તેમછતાં કોઈપણ જાતની શરતો ન જણાવી/ છુપાવી દસ્તાવેજ કરવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં પણ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ મુળભુત હકીકતો તેમજ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૪૭) વેચાણ લેનાર પોતાની દુકાન/ઓફીસ માટે તેઓને ફાળવેલ એક જ જગ્યા ઉપર સાઈન બોર્ડ મુકવાનું રહેશે. બહુમાળી ઈમારતની ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની પાર્કીંગની જગ્યામાં કે અન્ય કોઈ જગ્યાએ વધારાના કોઈ બોર્ડ ફોલ્ડીંગ કે ફીક્સ મુકવાના રહેશે નહી.

(૪૮) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' વાળી ઈમારતમાં કુદરતી આપત્તીના હિસાબે અથવા ભવિષ્યના સમયના હિસાબે લાંબાગાળે મિલ્કતના અગાસીવાળા ભાગમાં કે ગેલેરીવાળા કોમન ભાગમાં કોઈપણ જાતની નાની-મોટી તીરાડ પડે અને તેમાંથી વરસાદનું પાણી દુકાન/ઓફીસમાં જાય તો તેવા સંજોગોમાં તેનુ સમારકામ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી કરવાનું રહેશે.

(૪૯) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ''વાળી ઈમારતની પાસે આવેલ જાહેર રાજમાર્ગ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી ધ્વારા ફેરફાર કરી પહોળા કરવામાં આવે અને તેમાં જનતા કોમ્પલેક્ષ વાળી ઈમારતની ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની પાર્કીંગની જગ્યાનું કપાત/ સંપાદન થાય તો તેમાં વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને સંપાદન ધ્વારા સરકારાશ્રી ધ્વારા જે વળતર આપવામાં આવે તે એસોસીએશને મેળવવાનું રહેશે.

(૫૦) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ''વાળી ઈમારતમાં સ્વચ્છ ભારતના કાર્યરત અન્વયે કોમ્પ્લેક્ષની દેખભાળ તેમજ સુંદરતા જળવાઈ રહે તે અન્વયે તમામ સભ્યોએ દેખરેખ રાખવાની રહેશે.

(૫૧) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ''નાં આજદિન સુધીનાં તમામ ટેક્ષ, વેરાઓ, મહેસુલ અમો વેચાણ આપનારે ભરેલાં છે. કદાચ બાકી નીકળે તો તે અમો ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ અને આ દસ્તાવેજની તારીખ પછીનાં તમામ વેરાઓ, ટેક્ષો, મહેસુલ/ટેક્ષ, વેરો તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાનાં છે.

(૫૨) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ''ને કોઇ કશી પ્રકારે હેલો- હરકત કે દરદાવો કે લાગભાગ કે હક્ક, હિત, સંબંધ ઊભો કરે-કરાવે તો તેનો જવાબ તમો અગર તમારા વંશ, વાલી વારસો કરાવો તેવો જવાબ અમો અગર અમારા વંશ, વાલી, વારસો ફરજ સુદ્ધાંત જવાબ કરી આપવા માટે આથી બંધાયેલા છીએ.

(૫૩) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ''ની તમામ પ્રકારની કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝ વાપરવાના હક્કો સહિત વેચાણ આપેલ છે.

(૫૪) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' કોમ્પ્લેક્ષમાં નક્કી કરવામાં આવેલ જગ્યાએ વીજમીટર મુકવામાં આવેલ છે. તેમાં કોઈપણ જાતની છેડ-છાડ કે વીજમીટરને નુકશાન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહી.

(૫૫) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ''માં ઈમારતનું લીફ્ટ તેમજ જનરલ લાઈટો તેમજ પાણીના બોરનું સહીયારુ વીજમીટર છે તેને નુકશાન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહી. અને તેને આવતુ લાઈટબીલ જનતા કોમ્પલેક્ષ મેઈન્ટેનન્સ એસોસીએશન ધ્વારા ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. તે બીલ ભરવાની જવાબદારી એક તરફવાળાની નથી.

(૫૬) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ''માં ઈમારતની યોગ્યતા તેમજ જાળવણી અન્વયે સીસીટીવી કેમેરા મુકવામાં આવેલા છે. જેને નુકશાન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહી. તેમજ તેનુ રીપેરીંગ તેમજ જાળવણી તેમજ ખર્ચ જનતા કોમ્પલેક્ષ મેઈન્ટેનન્સ એસોસીએશન ધ્વારા કરવાનું રહેશે. તેમાં વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૫૭) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' ઈમારતવાળી જગ્યામાં મ્યુનીસીપાલીટી ધ્વારા ગટર/ ડ્રેનેજ લાઈન આવેલ નથી. સદરહુ જગ્યામાં ખાળ કુવો તરીકે ડ્રેનેજનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે, જેમાં, ખાળ કુવાનું રીપેરીંગ/સમારકામ તમામ સભ્યોએ ભેગા મળી અથવા

એસોસીએશન ધ્વારા કરવાનું રહેશે. તેમજ તે ખાળ કુવો ભરાઈ જવાથી તેમાંથી કચરો/પાણી બહાર આવે તેમાં વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

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

(૫૮) **"જનતા કોમ્પલેક્ષ"**માં ફાયર સેફ્ટી માટે પાણીની પાઈપ લાઈન દરેક માળે લગાવેલ છે. જે પાણીનો બોર તેમજ તેની મોટર તેમજ ફાયર સેફ્ટીના તમામ સાધનો તેમજ ફાયર સેફ્ટીની પાઈપ લાઈનની તમામ પ્રકારની જાળવણી, નિભામણી તેમજ તેનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વેચાણ લેનારે સંયુક્ત રીતે અથવા એસોસીએશન ધ્વારા કરવાનો રહેશે. **"જનતા કોમ્પલેક્ષ"**માં ફાયર સેફ્ટી અંગેની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતની આકસ્મિક દુર્ઘટના થાય તેવા સંજોગોમાં લગાવવામાં આવેલ ફાયર સેફ્ટીનો ઉપયોગ થઈ શકે છે. અને તે સમયે ફાયર સેફ્ટીના ઉપકરણો બંધ અવસ્થામાં હોય એટલે કે મેઈન્ટેનન્સ વગર બગડી ગયેલા હોઈ તેમજ બંધ પડી ગયેલા હોઈ અને જરૂરીયાત સમયે ફાયર સેફ્ટીના ઉપકરણ ઉપયોગ ન થઈ શકે તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. જેથી, ફાયર સેફ્ટીની દેખરેખ રાખવાની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારે સમાયંતરે જાતે દેખરેખ રાખવાની રહેશે.

(૫૯) **"જનતા કોમ્પલેક્ષ"** વાળી ઈમારતમાં રાંધણ ગેસમાં વપારતા ગેસના બોટલ તેમજ ગેસની લાઈન વેચાણ લેનારે મેળવેલ હોઈ તો તે તેની જાળવણી કરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે. ભવિષ્યમાં તેને સંબધીત કોઈપણ જાતની દુર્ઘટના થાય તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૬૦) **"જનતા કોમ્પલેક્ષ"** વાળી ઈમારતમાં લીફ્ટની વ્યવસ્થા છે તે લીફ્ટની જાળવણી કરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે. ભવિષ્યમાં તેને સંબધીત કોઈપણ જાતની દુર્ઘટના થાય તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૬૧) **"જનતા કોમ્પલેક્ષ"** વાળી ઈમારતમાં કોઈપણ વ્યક્તિએ પાન-મસાલા ખાઈને જ્યાં-ત્યાં થુકવાનું રહેશે નહી.

(૬૨) **"જનતા કોમ્પલેક્ષ"** વાળી ઈમારતમાં લખાવી લેનારનાઓએ પોતાના હિસ્સાની દુકાન/ઓફિસવાળી મિલ્કતમાં નક્કી કરવામાં આવેલ જગ્યાએ એરકન્ડીશરનું આઉટડોર યુનિટ મુકવાનું રહેશે.

(૬૩) **"જનતા કોમ્પલેક્ષ"** વાળી ઈમારતમાં ઓફીસ/દુકાનવાળા માલિકો વચ્ચે કોઈ જાતનો મનભેદ કે મતભેદ થાય તો તેનો નિર્ણય લવાદ રાહે કરવાનો રહેશે. જે

મનભેદ તેમજ મતભેદથી ઈમારતને તેમજ ઈમારતના અન્ય સભ્યોને નુકશાન થાય તેવું કાર્ય કરવાનું રહેશે નહી.

(૬૪) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' વાળી ઈમારતના કોમન જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારના અસામાજીક તત્વો ધ્વારા કોઈપણ પ્રકારનું હુલ્લડ થાય અને તેવા સંજોગોમાં ઈમારતને જે કાંઈ નુકશાન થાય તે ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી સમારકામ કરવાનું રહેશે. પરંતુ ઈમારતમાં ઓફીસ/ દુકાનને કોઈપણ પ્રકારના હુલ્લડથી નુકશાન થાય તો તેનુ સમારકામ જે-તે માલિકે પોતાના ખર્ચે કરવાનું રહેશે.

(૬૫) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' વાળી ઈમારત વાળી જગ્યામા મ્યુનીસીપાલીટી ધ્વારા ગટર આપવામાં આવેલ નથી. જેથી જનતા કોમ્પલેક્ષ માં પાણીનો વપરાશ વધુ થતો હોય તેવા વેપાર જેવા કે રેસ્ટોરન્ટ, હોટલ, ખાણી-પીણી કે તેને લગતા વેપારો (જેમાં પાણીનો વપરાશની જરૂરીયાત હોય તે પ્રમાણેના વેપાર) તેવા વેપારીઓએ ડ્રેનેજ ની વ્યવસ્થા પોતાના ખર્ચે અલગથી કરવાની રહેશે. અને તેમાં ઈમારતને નુકશાન ન થાત તેની સંપૂર્ણ તકેદારી રાખવાની રહેશે.

(૬૬) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈને ભાડે કે લીઝથી આપે તેવા સંજોગોમાં પણ જગ્યા વાપરનાર વેપારીએ આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૬૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ લેનારે જીઆઈડીસી નોટીફાઈડ એરીયા વિ.યુ. નગરમાં પોતાના ખર્ચે નોંધણી કરાવી લેવાની રહેશે. વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

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

(૬૯) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' વાળી ઈમારતમાં કોઈપણ ફ્લોર પર આવેલ દુકાન/ઓફીસ ધ્વારા ખાણી-પીણીને લગતો વેપાર કરવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં દુકાન/ઓફીસની બહાર કોઈપણ પ્રકારના ટેબલ-ખુરશી કે સર-સામાન બહાર મુકવાનો રહેશે નહી તેમજ કોઈપણ પ્રકારની રસોઈ પણ દુકાન/ઓફીસની બહાર કરવાની રહેશે નહી. તેમ છતાં તેવી કોઈપણ પ્રકારની પ્રવૃતી કરશે તો એસોસીએશન ધ્વારા જે નિર્ણય કરવામાં આવે તે બંધનકર્તા રહેશે.

(૭૦) વેચાણ રાખેલ મિલ્કતને તમો વેચાણ રાખનારનાં નામે માલિકી હક્કે રેવન્યુ રેકર્ડ તથા અન્ય રેકર્ડમાં માલિકી હક્કે નામ દાખલ કરી આપવા માટે જરૂરી જર જવાબો, કબુલાતો, સહી-મત્તા, સંમતિ, લખાણો, એફીડેવીટો, જરૂરી જર જવાબો આપવા, નોટીસમાં સહીઓ કરવા, આપવા આથી અમો વેચાણ આપનાર બંધાયેલા છીએ.

(૭૧) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' ઈમારતમાંથી અમો વેચાણ રાખનારે વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનું સ્થળસ્થિતિનું તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા, નકશો, ૭/૧૨ ની નકલ, રે.રેકર્ડમાંથીશોધ

અંગેનું પ્રમાણપત્ર, તમામ દસ્તાવેજો વેચાણ લેનારે જોયેલ છે તેમજ મેળવેલ છે. તેમજ કરવામાં આવેલ સ્થળના બાંધકામની ગુણવત્તા પણ અમો વેચાણ લેનારે તપાસેલ છે તે બાબતે પણ કોઈ તર-તકરાર નથી. તેમજ ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' ઈમારતમાં કરવામાં બાંધકામ કે તેના માપ બાબતે પણ અમો વેચાણ લેનારને કોઈ તર-તકરાર નથી.

(૭૨) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' ઈમારત વાળી જમીનમા કોમન ખુલ્લી જગ્યા આવેલ છે. જેનો ઉપયોગ તમામ સભ્યોએ કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર જગ્યા ખુલ્લી રાખી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. જે ખુલ્લી જાગ્યાનું દેખરેખ તેમજ જાળવણી બીજી તરફવાળા ધ્વારા કરવાની રહેશે. કોઈપણ દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડર કોઈપણ જાતનું દાબ-દબાણ કરે તો તે દબાણ દુર કરવાની તજવીજ એક તરફવાળા અથવા મેન્ટેનન્સ એશોશીએશન કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૭૩) અમો વેચાણ લેનારને ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' ના મંજુર થયેલ નક્શા, બીનખેતીની પરવાનગી રેવન્યુ રેકર્ડની નકલો, અવકુડા ધ્વારા મળેલ પરવાનગી, નોટીફાઈડ એરીયા જીઆઈડીસી, વિઠ્ઠલ ઉધોગ નગર ધ્વારા પરવાનગી મળેલ છે તે તમામ પ્રકારની નકલો મળી ગયેલ છે.

(૭૪) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' વાળી ઈમારતમાં યુનીટ/દુકાન/ઓફીસ જે ડેવલોપમેન્ટ કરવા બાબતે અલગ-અલગ તબક્કામાં પાર્ટ-૧ અને પાર્ટ-૨ માં કરવામાં આવનાર છે. જેમાંથી આયોજન પ્રમાણે ડેવલોપમેન્ટ કરેલ અને તે મુજબ બાંધવામાં આવેલ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ કરેલ છે.

(૭૫) ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' વાળી ઈમારતમાં મળવા પાત્ર કોમન ફેસીલીટીસ અંગે અમો વેચાણ રાખનારે નિરક્ષણ કરી લીધેલ છે.

(૭૮) બીજી તરફવાળા કે તેમના વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓ જ્યારે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા જે કોઈ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વિગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાનો છે અને તેમ તેમની સહી-સંમતીઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૭૯) તમે બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મિલ્કતને જોઈ તપાસી લીધેલ છે. તેના તથા સમગ્ર સ્કીમના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈ જ ફરીયાદ નથી. તેમોએ હેવ પછીથી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે. તેનું વેચાણ તે જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં અમોએ તમને કરેલુ છે અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાની તમામ શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૮૦) "જનતા કોમ્પલેક્ષ" વાળી ઈમારતમાં આણંદ મહાનગર પાલીકા પાસેથી ફાયરની એન.ઓ.સી. મેળવવાની રહેશે.

(૮૧) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમા વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી હોઈ સદરહુ ભાગીદારી લેખ ઉપર તા.૩૧/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કલેક્ટર સાહેબશ્રી ના હુકમ મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરપાઈ કરી દીધેલ છે.

(૮૨) ચીફ ઓફીસરશ્રી, નોટીફાઈડ એરીયા જીઆઈડીસી, વિઠ્ઠલ ઉધોગનગર ધ્વારા પાર્ટ-૧ "અર્થ આઈકોન" અંગે તા.૧૫/૦૪/૨૦૨૫ ના રોજ નં.NTA/VUN/PLAN/BU/80 થી Completion Use Certificate આપવામાં આવેલ છે.

(૮૩) અમો પ્રમોટર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, સદર હું યોજના " જનતા કોમ્પલેક્ષ ' માં અમો લોકલ ઓથોરીટી નોટિફાઇડ એરીયા GIDC દ્વારા રજાચિઠ્ઠી નં.NTA/VUN/CO/74, તા.૦૫/૦૪/૨૦૨૫ થી પ્લાન મંજુર કરેલ છે. જેમાં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવવામાં આવેલ કુલ પ્લોટ એરીયા ૪,૭૩૩.૫૫ ચો.મી. છે. જે પૈકી ૮૩૨.૬૬ ચો.મી. CGDCR ની જોગવાઈ ૬.૧૭.૪(૧)(બ) મુજબ સદરહું પ્રોજેક્ટમાં ડી.પી. અને ક્રોસ ઓવર રોડમાં કપાતમાં ગયેલ છે. આથી, નેટ પ્લોટ એરીયા ૩૯૦૦.૮૯ ચો.મી. દર્શાવેલ છે. જ્યારે મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં FSI ની ગણતરી કુલ પ્લોટ એરીયા ઉપર આપવામાં આવેલ છે. જે અંગે અમોએ જાહેર કરીએ છીએ કે CGDCR ની જોગવાઈ ૬.3.3 (Relaxation in floor space index) મુજબ વિના વળતરે ઓથોરીટીએ રોડ કપાતમાં ગયેલ ક્ષેત્રફળની FSI અમોને આપવામાં આવેલ છે. જે મળવાપાત્ર FSI મૂળ પ્લોટ એરીયા મુજબ તેની મર્યાદામાં હોય અમોએ પ્રોજેક્ટમાં FSI વાપરેલ છે. વધુમાં આમો પ્રમોટર ખાતરી આપીએ છીએ કે ભવિષ્યમાં ડી.પી. અને ક્રોસ ઓવર કપાતમાં ગયેલ એરીયા ઉપર આપવામાં આવેલ FSI બાબતે લોકલ ઓથોરીટી નોટિફાઈડ એરીયા GIDC દ્વારા જે પણ પગલાં લેવામાં આવે તે અમને બંધનકર્તા રહેશે અને મંજુર પ્લાન પ્રમાણે અમો બી.યુ. પરમિશન મેળવી લેશું. જેની અમો ખાતરી આપીએ છીએ.".

(૮૪) વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ભવિષ્યની વધારાની FSI કોમન એરીયા તથા અગાસી ઉપર પ્રમોટરનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક હિસ્સો કે દાવો રહેશે નહી.

ભવિષ્યની કોઈપણ FSI કોમન એરીયા અને અગાસી ઉપર એશોસીયેશન ઓફ એલોટી કે સોસાયટીનો જ હકક રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વેચાણ આપનાર અને વેચાણ રાખનાર વચ્ચે તારીખ :- .... ના રોજ રજીસ્ટર્ડ બાનાખત નં.................. થી બાનાખત થયેલ છે. અને જેમા દર્શાવેલ બધી જ શરતો અને જોગવાઈઓનું પાલન કરવામાં આવશે.

(૮૫) આથી જાહેર કરવામાં આવે છે કે, મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ અને પ્રમોટર દ્વારા વિકસાવવામાં આવેલ બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ, કોમન એરિયા અને સુવિધાઓનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટના બંને તબક્કાના તમામ ફાળવણીકારો દ્વારા સંયુક્ત રીતે કરવામાં આવશે. પ્રોજેક્ટ અર્થ આઇકોન (ફેઝ -૧) અને જનતા કોમ્પલેક્ષ (ફેઝ -૨) ના તમામ ફાળવણીકારો સંયુક્ત રીતે કોમન એરિયા અને સુવિધાઓનો ઉપયોગ કરશે. તથા બેઝમેન્ટમાં દિવાલ બનાવશે નહી. જો ભવિષ્યમાં પ્રોજેક્ટના બંને તબક્કાના ફાળવણીકારો વચ્ચે કોમન એરિયા, બેઝમેન્ટ અને સુવિધાઓ જેમ કે બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ અથવા ખુલ્લા પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરવા અંગે કોઈ મુશ્કેલી ઊભી થાય તો પ્રમોટર પરસ્પર મુશ્કેલીઓનું નિરાકરણ કરશે અને એલોટી અને સોસાયટી તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.

પરિશિષ્ટ –૧

(પ્રોજેક્ટ વાળી મિલકતનું વર્ણન)

મોજે ગામ કરમસદના રે.સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ જેનો નવો સીટી સર્વે નં.૩૦૩૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતી લાયક જમીનના પશ્ચિમ દિશા બાજુ "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નામે બહુમાળી ઈમારતનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું આખી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી. છે. જેમાંથી રોડ કપાત ૩૮૮.૩૦ ચો.મી. ક્રોસ ઓવર રોડ ૪૪૪.૩૬ ચો.મી. અને બાકી રહેતી જમીન ૩૯૦૦.૮૯ ચો.મી. આવેલ છે. જેમાંથી ૨૧૩૩.૭૧ ચો.મી. વાળી જમીનમાં "અર્થ આઈકોન" પાર્ટ-I કોમ્પલેક્ષ બનાવેલ છે. તેમજ, ૧૭૬૭.૧૮ ચો.મી. વાળી જમીનમાં "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નું આયોજન કરેલ છે. તેનાં ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :- "અર્થ આઈકોન" (પાર્ટ-૧) વાળી ઈમારત આવેલ છે.
પશ્ચિમ :- જાહેર રાજમાર્ગ આવેલ છે.
ઉત્તર :- માર્જીનની જગ્યા મુકી રાજમાર્ગ આવેલ છે.
દક્ષિણ:- કરમસદ ગામની બાઉન્ડ્રી આવેલ છે.

ઉપરોક્ત ચાર ખુંટ વચલી જનતા કોમ્પલેક્ષ ઈમારતમા તબક્કાવાર બાંધકામ પ્રાયોજક ધ્વારા કરવામા આવનાર છે. જેમાથી શેડ્યુલ-૨ મા જણાવેલ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

પરિશિષ્ટ – ૨

(વેચાણ આપેલી મિલ્કતનું વર્ણન)

એ રીતે ઉપરોક્ત ચાર ખુંટ વચ્ચે આવેલી જમીનમાં "જનતા કોમ્પલેક્ષ" નામની બહુમાળી ઈમારત આવેલ છે. જેમાં આવેલ .... ફ્લોર ઓફીસ નં............, જેનુ કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા વણવહેચાયેલ હિસ્સાની જમીન .... ચો.મી. વાળી મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે. જેનાં ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :-
પશ્ચિમ :-
ઉત્તર :-
દક્ષિણ :-
ઉપર :-
નીચે :-

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

....

કારપેટ એરિયા પ્લાન પાસ મુજબ :-

.... ફ્લોર ની ઓફીસ/દુકાન નં.

.... ફ્લોર ની ઓફીસ/દુકાન નં............ ની મિલ્કતના ખુંટ ઉપરોક્ત જણાવેલ છે તે મુજબ છે.

-:: પરિશિષ્ટ -3 ::-

(પ્રોજેક્ટમાની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનું વર્ણન)

ભોંયરામાં પાર્કીંગ

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પેવર બ્લોક

કોમન પાર્કીંગ

કોમન ટોયલેટ બાથરૂમ

લીફ્ટ

વોટર સપ્લાય બાય બોર

કોમન એરીયા/પાર્કીંગમાં લાઈટ ફેસીલીટીસ

ફાયર સેફ્ટી

-:: એનેક્ષર-એ ::-

ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન

Azadi Ka Amrit Mahotsav	**NOTIFIED AREA OFFICE** Near Water Tank,1st Floor Bhanubhai I Patel Elecon Hall, G.I.D.C Vitthal Udyognagar-388121 Dist. Anand. Phone No.(02692) 236202
NTA/VUN/CO/ 74	Date:05/04/2025

To,
M/s. DREAMLAND ASSOCIATES
Plot/Survey No. 375/1/A
Anand -Sojitra Road, V.U.Nagar

Sub:- Approval of Survey No. 375/1/A (4733.55 Sqr.Mtr.) drawing for **Commercial Building**/ factory/Shop/Residence /Building/ Housing at GIDC Vitthal Udyognagar Notifeid Area.

Ref:-Your Letter Dt.05.02.2025

Dear Sir,

Notified Area GIDC Vithal Udyognagar is please to inform you that the plans sent by you are approved by this office for construction subject to the following conditions.

1. The Structural design and soundness of proposed construction work is not checked by this office. As per the resolution from government of Gujarat dated. 29-05-2001 for structural safety including provision under the articles 13-14 and 15 safety against natural/man-made calamities, including quality of construction material, its testing and safety is entirely at the risk and cost of your own, Architect, Structural Engineer, Engineer Clerk.
2. You will have to obtain separate approval from Chief factory inspector before starting any work.
3. The compound wall is to be constructed in such a way that other surface of the foundation masonry should be inside the boundary between the plots or plot and road i.e. no construction should projected in the plot others plot holders or road side.
4. All the gates of compound wall should open inward and be provided with stop which will prevent the gate from opening outward in from path of the road.
5. Barbed wire fencing or compound wall shall be within the plot boundaries of owner's own plot.
6. Separate drawing for construction of compound wall will have to be submitted for approval, if required.
7. You will have to obtain approval of local authorities and other concerned authorities also as per requirement and building control lines of state highway & Indian Railway.
8. No sewage shall be allowed to dispose in Storm Water Drain or in side or in adjoining land Septic tank, sock pit Manhole etc. shall be provided with C.I..Heavy covers by applicant.

1

9. Effluent shall be treated as per standard prescribed by Gujarat pollution Control Board/Central Pollution Control Board from time to time and compliance for the same should be submitted before commencement of the factory if applicable.
10. You will have to plant three Five on every 200 Sq.Mtrs. of land in possession .
11. The work shall be executed at your own risk, cost and all the structural changes shall have to be checked and supervised by your authorized engineer.
12. This approval is valid for two years only the date of approval of plan, Re-validity for the approval will be necessary at due time with due fees to be paid as per rules of GIDC Notified Area Authority.
13. Construction it to be carried out as per the approved plan, Construction carried out without prior approval shall be treated as unauthorized construction.
14. If any construction is done prior to plan got approved, demand note for the penalty of same will be issued and the payment must be done within 15 days from the receipt of Demand note. Otherwise, approval shall be cancelled.
15. Approval will be treated automatically cancelled if any documents submitted by you are found fallacious, unjustified or invalid.
16. Payment of all outstanding dues of the Notified Area Office /GIDC, if any have to be cleared.
17. This approval doesn't mean extension of time limit for utilization of plot. Time limit extension order for the utilization of plot/shed is to be obtained from the concerned Divisional Manager/Regional Manager of GIDC.
18. As per ATR CRAFT ACT, 1934 & Civil Aviation Gazette Modification No.GSR;516, dtd.15-3-1979, for any construction with a radius of 20 Kms. Of an aerodrome, the approval from Civil Aviation Department, if necessary, shall have to be obtained.
19. The fact of the approval of the layout plan shall not be prejudicial to the GIDC Notified Area Authority's rights to take any action under the provision of disposal of property regulation, disposal of land and as per Gujarat Muni.Act.-1963
20. The approval of plan shall not be prejudicial to the GIDC Notified Area rights to take any action under the provisions of property regulations, of lease deed conveyance deed, form of agreement and agreement for sale, offer cum allotment letter as recovery of use or actions under any act in force and as per the Gujarat Muni. Act-1963.
21. You have to submit self-certified plinth check certificate & building completion certificate/Building Use Certificate.
22. In case where the area of building exceeds 1500 m2 and upto 4000 m2, the owner/developer shall have to provide/construct percolating well with rain water harvesting system in building unit. In case of area exceeds 4000 m2, Where ever there is open ground a portion of top soil should be removed and replaced with river sand to allow percolation of rain water. Any other methods provided to be effective in conservation and harvesting of rainwater may be adopted in each and every construction taken up.
23. You will have to carry out construction of RCC Box/Pipe Culvert as per your vehicular movement design before construction of approach road for passing of storm water, by conforming invert level & cross section from this office, prior to construction of approach.

24. During construction activity within your premises, instruct your working agency to stay & do work activities within your premises. Any temporary structure will not be allowed outside your premises. If it is found, then necessary action will be taken as per the policy of GIDC Notified Area Authority.
25. Plan is approved on the basis that you have to take No Objection Certificate from concern authority of any utility if any, found beneath your plot during or prior to any construction into your plot.
26. For approach road other than GIDC road, you have to take separate approval from concern authority.
27. The Labour Welfare cess is considered at Rs.30/-per Sqr.Mtr. of constructed area Addition alteration in the same will be applicable to you.
28. GIDC Notified Area Authority reserves rights to change or cancel the approval.
29. Interest of GIDC Notified Area Authority cannot be over ruled by this approval
30. If Government Authority may take any development works then construction done will be removed without any prior notice.
31. By Approval of this plan, purpose of the plot does not change & remains same as the N.A Approval
32. This Plan approval does not Sub-Divide the main plot and plot remains as per the N.A approval

Note: **The old plan has been approved by AVKUDA latter no.BP/AVKUDA/VP/561/2022,dated.29.04.2022. for survey no.375/1/A plot Area of 4733.55 sq.mt. Therefore, the building control line (BCL) shall remain as approved by AVKUDA, with no responsibility falling on the V.U Nagar Notified Office. If the competent authority later revises the BCL, the allottee shall be solely responsible for modifying the building in accordance with the new instructions by competent Authority.**

A copy of set two copies/sets of the approved plans is/are herewith. You may go through it carefully, Any addition/alteration shall be carried out strictly according to the building conditions which shall have to brought approved before execution. Notified Area Office is looking forward towards completion of your factory building successful functioning with a year.

STRUCTURAL, SAFETY, FIRE SAFETY AND SAFETY MEASURE AGAINST ALL NATURAL CLAMINITIES ARE TO BE TAKEN BY YOU AND SOLE RESPONSIBILITIES WILL BE OF YOURS.

With best wishes.

Yours faithfully,

CHIEF OFFICER
NOTIFIED AREA GIDC
VITHAL UDYOGNAGAR

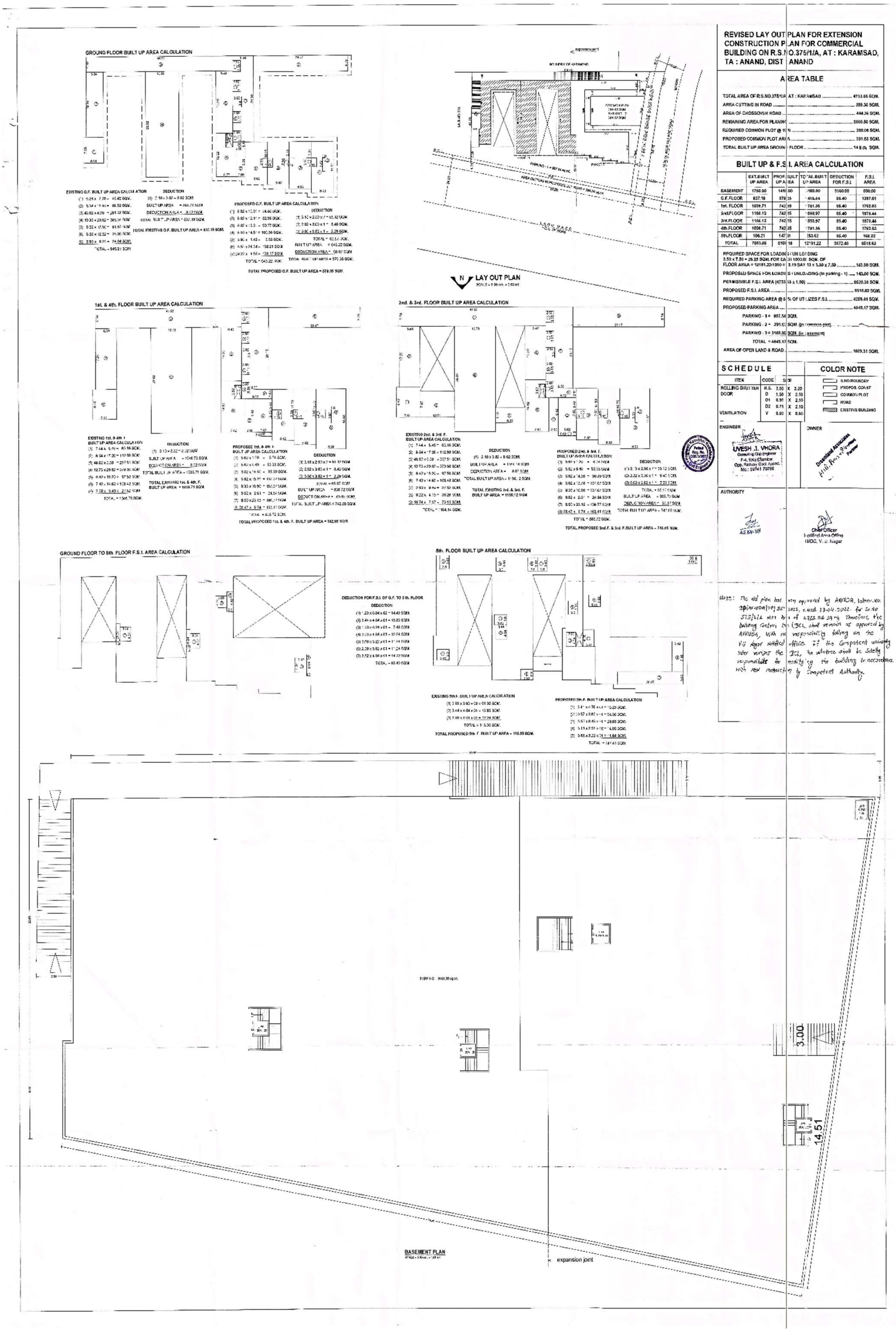
Copy to:-
Dy. Executive Engineer GIDC Vithal Udyognagar for inf. please.

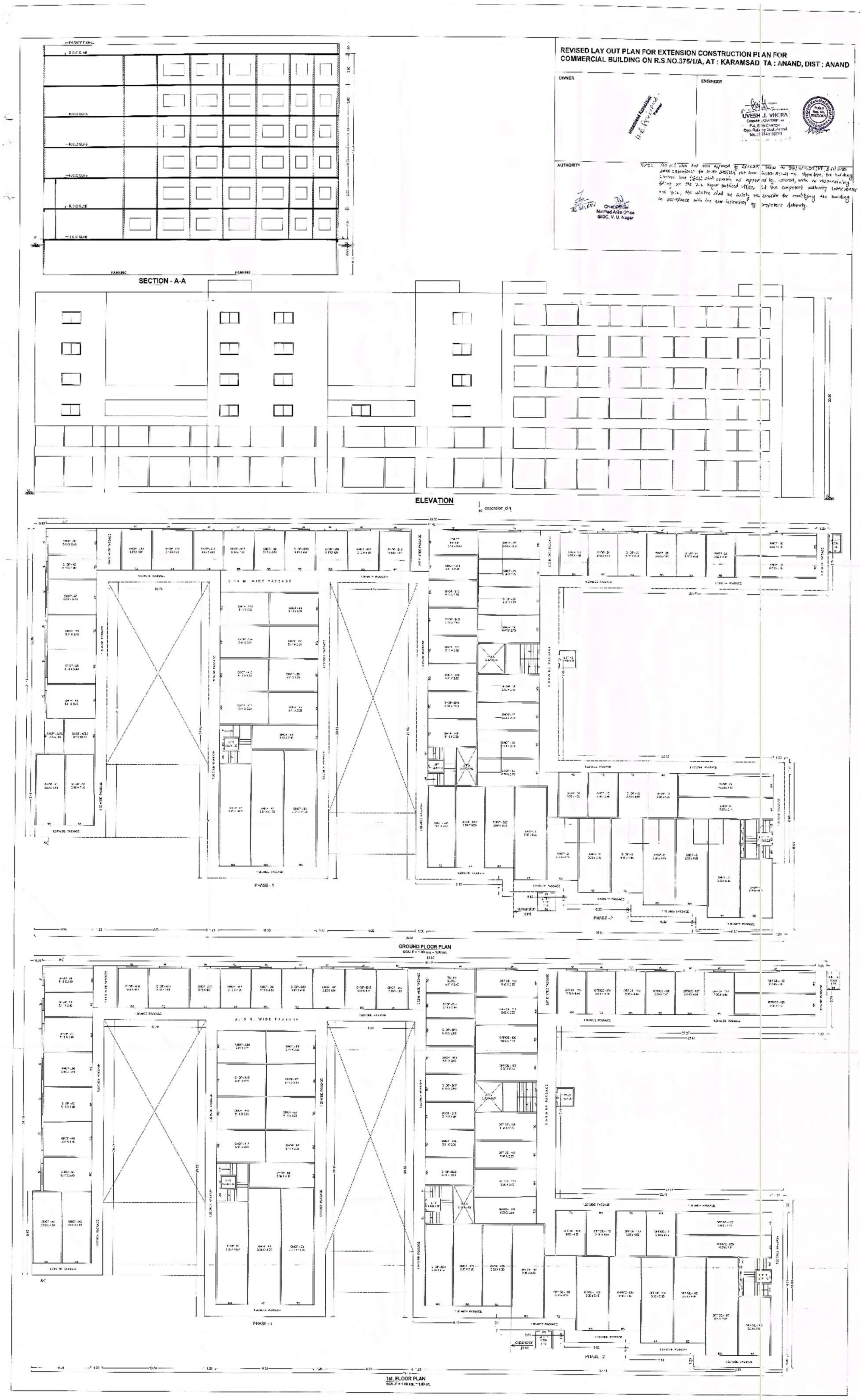
-:: એનેક્ષર-બી ::-

રેરા રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

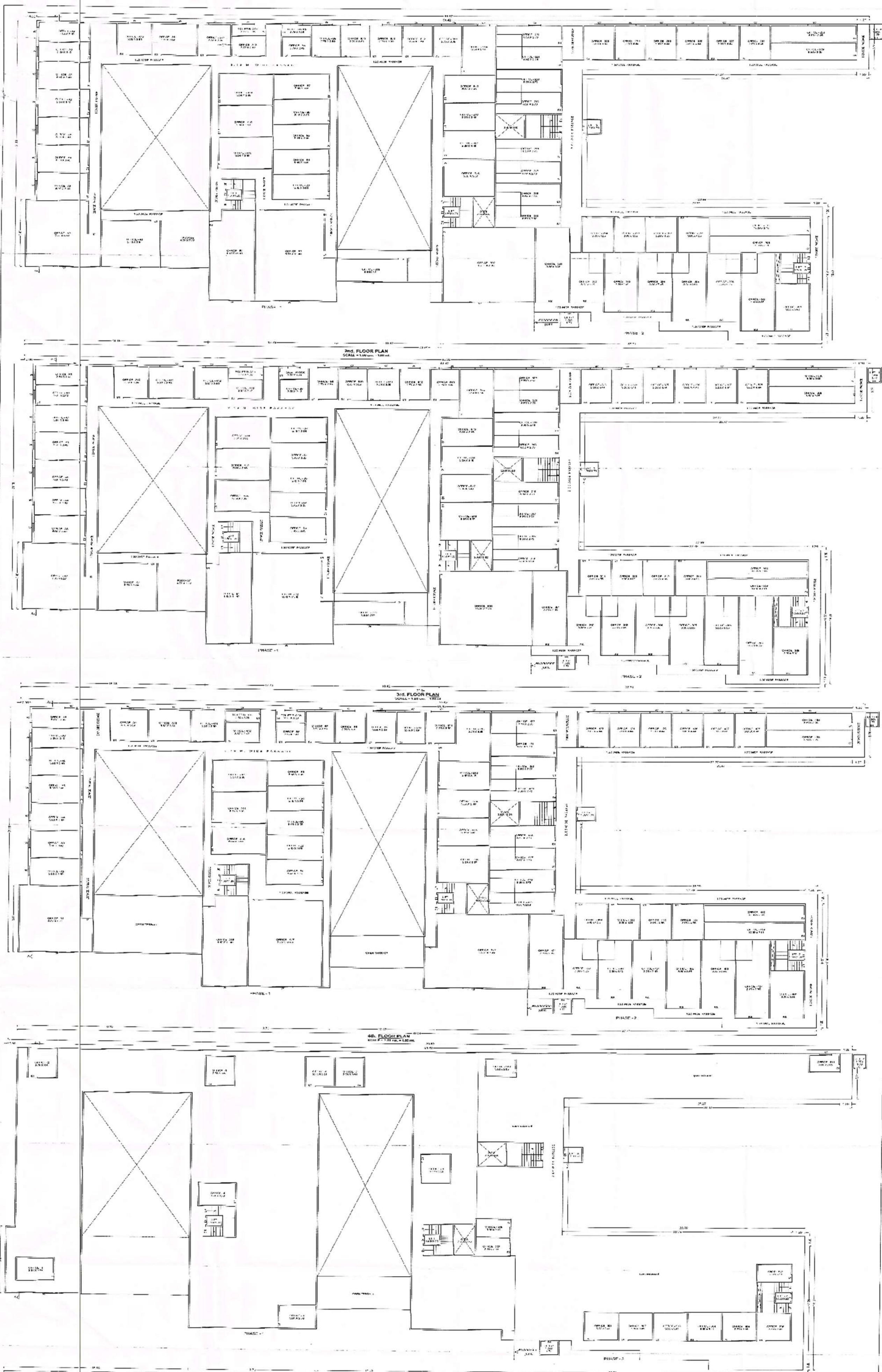
-:: એનેક્ષર-સી ::-

ફ્લોર પ્લાન





REVISED LAY OUT PLAN FOR EXTENSION CONSTRUCTION PLAN FOR COMMERCIAL BUILDING ON R.S.NO.375/1/A, AT : KARAMSAD TA : ANAND, DIST : ANAND
OWNER
ENGINEER
AUTHORITY
Chief Officer
Notified Area Office
GIDC, V. U. Nagar
SECTION - A-A
ELEVATION
GROUND FLOOR PLAN
PHASE - 1
PHASE - 2
1st. FLOOR PLAN



REVISED LAY OUT PLAN FOR EXTENSION CONSTRUCTION PLAN FOR COMMERCIAL BUILDING ON R.S.NO.375/1/A, AT : KARAMSAD, TA : ANAND, DIST : ANAND

OWNER

ENGINEER

UVESH .I. VHORA
Consulting Civil Engineer
Opp. Railway Godi, Anand.
Mo.: 99741 79786

AUTHORITY

Chief Officer

એનેક્ષર-ઈ

અર્થ આઈકોન (પાર્ટ-૧) કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ

Azadi Ka Amrit Mahotsav	**NOTIFIED AREA OFFICE** Near Water Tank,1st Floor Bhanubhai I Patel Elecon Hall, G.I.D.C Vitthal Udyognagar-388121 Dist. Anand. Phone No.(02692) 236202
NTA/VUN/PLAN/BU/ 80	**Date:15/04/2025**

ISSUE OF PART-1 BUILDING COMPLETION/BUILDING USE CRTIFICEATE FOR SURVEY NO. 375/1/A

REF: Your letter dt. 13.02.2025

Survey no.375/1/A plot Area of 4733.55 sq.mt. plan has been approved by AVKUDA latter no.BP/AVKUDA/VP/561/2022, dated.29.04.2022. The building construction work for part-1 basement, Ground,1st to 5th floor has been completed by you on the above said land bearing survey numbers. GIDC Empaneled Architect/Engineer verified and found that the work has been carried out in accordance to the approved plan by AVKUDA. As per GIDC Empaneled architect letter dated. 08.04.2025, we hereby issue the part-1, (7083.06.sq.mt) basement, ground, 1st to 5th floor building completion use certificate. Please note that this certificate is issued on the condition if any accidents or incidents occurring within the building shall be the sole responsibility of the building owner/developer. The Notified Area – Vithal Udyognagar accepts no liability in this regard.

Yours faithfully,

CHIEF OFFICER
NOTIFIED AREA GIDC
VITHAL UDYOGNAGAR

TO,
M/s. DREAMLAND ASSOCIATES
NO. 375/1/A
NOTIFIED AREA GIDC
ANAND SOJITRA ROAD

-:: એનેક્ષર-ડી ::-

પ્રોજેક્ટનું ફીક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

૧. ટાઈલ્સ
૨. ઈલેક્ટ્રીક વાયર એન્ડ સ્વિચ
૩. પ્લમ્બિંગ/બાથરૂમ ફીક્ચર્સ
૪. કલર

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

તારીખ :-   /   /

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

ડ્રીમ લેન્ડ એસોસીએટ્સ ભાગીદારો

....

(૧) હસમુખભાઈ બાબુભાઈ પ્રજાપતિ

....

(૨) વિનયભાઈ મધુભાઈ પરીખ
(૩) કવિતાબેન ઘનશ્યામભાઈ પટેલ,
(૪) અમિતાબેન નરોત્તમભાઈ પટેલ,
(૫) ભુમીકાબેન સતિષભાઈ પટેલ
(૬) સુરેશભાઈ શંકરલાલ પટેલ
નં.(૧) તથા (૨) પોતે જાતે તથા
નં.(૩) થી (૬) ના કુ.મુ. તરીકે

<u>-:: મિલકતની ફોટોકોપી ::-</u>

મોજે ગામ કરમસદના રે.સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ જેનો નવો સીટી સર્વે નં.૩૦૩૪, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીનના પશ્ચિમ દિશા બાજુ ''જનતા કોમ્પલેક્ષ'' નામે બહુમાળી ઈમારતનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, તે પ્રોજેક્ટમાં આવેલ .... ફ્લોર ઓફીસ/દુકાન નં............. ના ફોટોગ્રાફ્સ.