-ઃ વેચાણ દસ્તાવેજ ઃ-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે - વાસણા હડમતીયા ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૮ / બ / ૧ ની ચો.મીટર : ૭૫૬૯ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૬ (વાસણા હડમતીયા - ઉવારસદ - વાવોલ)માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫ ની ચો.મીટર : ૪૫૪૧ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે " **શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઈન** " ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂ.................... અંકે રૂપીયા .... પુરાનો**.

વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એકતરફવાળા :–

⇨ શિક્ષાપત્રી ફાઈવ (SHIKSHAPATRI FIVE)
PAN : AERFS 9489 L
એ નામની પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : ૧૨૨, ધ સ્કાય કોર્ટ, શિવા બ્લેસીંગની સામે, સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગરના સરનામે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદારો :-
એ :- નિમેષ ડાહ્યાભાઈ ચૌધરી
બી :- પ્રિન્સ વિપુલભાઈ પટેલ

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''અમો'' અને અગર અમો ''વેચાણ આપનાર - લખી આપનાર - એકતરફવાળા'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો - વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

વેચાણ લેનાર – લખાવી લેનાર – બીજીતરફવાળા :–

(૧) .... **PAN : ....**
પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, રહેવાસી : ....
....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''તમો'' અને અગર તમો ''વેચાણ લેનાર - લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળા'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો, સરવાઈવરો ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે - વાસણા હડમતીયા ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૮ / બ / ૧ ની ચો.મીટર : ૭૫૬૯ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૬ (વાસણા હડમતીયા - ઉવારસદ - વાવોલ)માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫ ની

ચો.મીટર : ૪૫૪૧ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે " **શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઈન** " ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ . . .

બ્લોક નંબર :- ....

ફલોર :- .... **ફલોર**નો

ફલેટ નંબર :- .... વાળી

ચો.મીટર :- .... આંતરિક બાંધકામનો કાર્પેટ (એ)

ચો.મીટર :- .... બાલ્કનીનો કાર્પેટ (બી)

ચો.મીટર :- .... વોશ એરીયાનો કાર્પેટ (સી)

ચો.મીટર :- .... ઓપન ટેરેસનો કાર્પેટ (ડી)

ચો.મીટર :- .... કુલ કાર્પેટ (એ + બી + સી + ડી) તેમજ (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર)

ચો.મીટર :- .... સમગ્ર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હક્ક સહિત.

એ રીતેની મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ. જેને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર મીલકત" અથવા "સદરહુ મીલકત" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૨) સદર બ્લોક નંબર : ૮ / બ / ૧ ની ચો.મીટર : ૭૫૬૯ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૬ (વાસણા હડમતીયા - ઉવારસદ - વાવોલ)માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫ ની જમીનને બિનખેતીની મંજુરી મે.જીલ્લા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તેમના તારીખ : ૦૯-૦૬-૨૦૧૯ ના

રોજના હુકમ નંબર : ૯૦ / ૦૬ / ૦૩ / ૦૩૮ / ૨૦૧૯ થી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ...., તારીખ : .... ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : .... ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩) સદર બ્લોક નંબર : ૮ / બ / ૧ ની ચો.મીટર : ૭૫૬૯ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૬ (વાસણા હડમતીયા - ઉવારસદ - વાવોલ)માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૫ ની ચો.મીટર : ૪૫૪૧ ની બીનખેતીની જમીન ઘનશ્યામભાઇ ઉર્ફે દેવેન્દ્રભાઇ ડાહ્યાભાઇ પટેલ તથા હરીભાઇ ભીખાભાઇ પટેલની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી અને તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન અમો વેચાણ આપનાર શિક્ષાપત્રી ફાઇવ - એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મે.સબ - રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૧૧-૦૭-૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૩૦૮૮૪ થી નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ...., તારીખ : .... ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : .... ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૪) સદર બ્લોક નંબર : ૮ / બ / ૧ ની ચો.મીટર : ૭૫૬૯ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૬ (વાસણા હડમતીયા - ઉવારસદ - વાવોલ)માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૫ ની ચો.મીટર : ૪૫૪૧ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેમના તારીખ : ૧૯-૦૯-૨૦૨૨ ના રોજના પત્ર ક્રમાંક નંબર : પી.આર.એમ. / જીએમસી / ૨૧૦ / વાસણા હડમતીયા - ૨૬ / ૪ / ૨૦૨૨ / ૧૮૧૭૬ થી પાસ કરવામાં આવેલ. એ રીતે સદરહુ સમગ્ર જમીન બિનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજુર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર / નાગરીક આધાર રૂપ જરૂરીયાત મુજબ પાણી, ગટર અને વિજળી સહિતની લખી આપનારે નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાઓયુકત બાંધકામ કરવા / કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

(૫) સદરહુ મીલકત ઉપર વેચાણ આપનાર તરફથી કોઇ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યકિતઓ, સરકારશ્રીનો કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઇનો બોજો કે કોઇ લોન ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે કોઇના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઇ કોર્ટ કચેરી કે

ઓફિસોમાં કોઈપણ જાતના કેસો કે પ્રોસીડિંગ્સ પેન્ડીંગ નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈનો ભરણ પોષણનો કે અન્ય કોઈ હક્ક પોષાતો નથી તેમજ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી કે કોઈને કબજો સોપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ. જે અંગેનું ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રી .... દ્વારા તારીખ : .... ના રોજ આપવામાં આવ્યુ છે.

(૬) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર જે રહેણાંકના ફલેટો તથા વાણિજયની દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામવાળી મીલકત " શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઈન " એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહુ નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો લખાવી લેનાર - બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી.

(૭) સદરહુ જમીનમાં મંજુર થયેલા પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબના રહેણાંકના ફલેટો તથા વાણિજયની દુકાનોના બાંધકામની યોજના નિયમ બધ્ધ રીતે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા શિક્ષાપત્રી ફાઈવ - એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મુકવામાં આવેલ છે અને સદર જમીન અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની બોજા રહિત મીલકત આવેલ છે.

(૮) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ " શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઈન " નામની યોજનામાં પેરા નંબર : ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની મીલકત તથા તેને આનુસંગીક હકકો તથા હિતો સહિતની મીલકત ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ કિંમત રૂા.................... અંકે રૂપીયા .... પુરા માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરીને તેનો એક બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. જે બાનાખતનો કરાર ગાંધીનગરના મે.સબ - રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : .... ના રોજ અનુક્રમ નંબર : .... થી નોંધવામાં આવેલ. જે બાનાખતની તમામ શરતોનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે અને પાલન કરવાનું કબુલ મંજુર રાખે છે. જેનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ નીચે દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અમો વેચાણ આપનારને તમો વેચાણ લેનારની પાસેથી મળેલ છે.

રૂા.

રૂા.

રૂા............... અંકે રૂપીયા .... પુરા.

એ રીતેના અવેજના નાણાં તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને ચુકવ્યા છે. તે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને પહોચ્યા છે. જેની પહોંચ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ. જે વેચાણ અવેજનાં ચુક્તે નાણા અમો વેચાણ આપનારનાં ખાતામાં જમા થયેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણાશે.

(૯) સદરહુ " શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઈન " નામના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, સીડી, પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપ લાઈન, લીફટ, ગટર લાઈન, સુએઝ લાઈન તથા ઈલેકટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે સદરહુ મીલકતમાં લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો, માર્જીનલ જમીન વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહિયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક, સુખાધિકાર તથા બાંધકામના કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલર્સ, સ્કીમના પાયાનું બાંધકામ તથા સ્કીમની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક અન્ય મીલકત ધારકો સાથે સહિયારામાં ઉપયોગ કરવાનો વપરાશી હક્ક તમો વેચાણ લેનારને આપેલો છે. અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી કોમન મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ નથી.

(૧૦) સદરહુ " શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઈન " નામની સ્કીમમાં ફલેટો / દુકાનો ખરીદનારા અંગે ભવિષ્યમાં જો અને જયારે અન્ય એશોસીએશન કે સોસાયટી કે કંપની કે બોડી રચવામાં આવે ત્યારે તેના સભ્ય થવાનું તમો વેચાણ લેનારને માટે ફરજીયાત રહેશે. તેમજ એસોસીએશન તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મીલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેન્સ વિગેરે માટે જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે

નિયમીત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવુ એસોસીએશન વિગેરે તેમને પાણી, લીફટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે વેચાણ લેનાર કોઇ જ વાંધો લઇ શકશે નહિ. સદર યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એશોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરવાની જરૂરીયાત જણાય તો વેચાણ આપનારે તેવી કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટી / એશોસીએશનના નામે ટ્રાન્સફર કરી આપવા સારૂ જરૂરી સહીઓ વિગેરે કરી આપવાની રહેશે. જેનો તમામ ખર્ચ સર્વિસ સોસાયટી / એસોસીએશનએ ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનાનાં પ્રમોટર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટી બનાવીને તેનો વહિવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે સમયથી કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા તેમજ કોમન બાંધકામનો યોગ્ય રીતે વહિવટ તથા મેઈન્ટેનેન્સ કરવાની જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી તથા તમામ સભાસદોની છે. જેથી વહિવટ સુપ્રત કરવામાં આવે તે બાદથી કોમન એમેનીટીઝનાં મેઈન્ટેનેન્સ તથા વહિવટ અંગેની કોઈ જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે નહિ.

(૧૧) સદરહુ મીલકત તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઇને 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 હક્કદાર છે.

(૧૨) સદરહુ '' શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઇન '' માં હાલમાં અમો વેચાણ આપનારે બોરવેલ બનાવેલ છે તેનો વપરાશ દરેક મીલકત ધારકોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો છે. પરંતુ, ભવિષ્યમાં નવો બોરવેલ (ટયુબવેલ) બનાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે તમામ સભાસદો (સભ્યો) એ વરાડે પડતો ખર્ચ ભોગવીને નવો ટયુબવેલ બનાવવાનો છે. જેમાં તમો વેચાણ લેનારની મુકત સંમતી છે. સદર ''શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઇન '' નામની યોજનામાં અમો વેચાણ આપનારે વરસાદી પાણીના નિકાલ માટે હાલમાં કુલ - ૨ (બે) પરકોલેટીંગ વેલ બનાવેલ છે. સમય જતાં તેવા પરકોલેટીંગ વેલનું મેઇન્ટેનન્સ તેમજ સાફ સફાઇ વિગેરે સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સહિયારામાં મળીને કરવાનું છે. તદઉપરાંત, સદર યોજનાના તમામ બ્લોકમાં ફાયર સેફટીના હેતુસર ફાયર સેફટી ઇકવીપમેન્ટસ લગાવેલા છે. જે યોગ્ય અને ચાલુ (વર્કીંગ) હાલતમાં છે. જેની સંપુર્ણ ખાત્રી તમો વેચાણ લેનારે કરી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેનાથી પુર્ણ સંતોષ છે. સદર

ફાયર સેફટી ઇકવીપમેન્ટસનું નિયમીત રીતે મેઇન્ટેનન્સ તમો વેચાણ લેનારે અન્ય સભાસદોની સાથે સહિયારામાં મળીને કરવાનું છે. ભવિષ્યમાં કોઇ દુર્ઘટનાના પ્રસંગે તેવા કોઇ ઇકવીપમેન્ટસ કામ ન કરતા જણાય તો તે અંગે તમો વેચાણ લેનાર તથા અન્ય સભાસદો અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકશો નહિ અને લગાવેલ ઇકવીપમેન્ટસનું અમો તમામ સભાસદોએ રેગ્યુલર મેઇન્ટેનન્સ કરાવવાનું છે અને રહેશે.

(૧૩) અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાએ સદર મીલકત તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સ્વતંત્ર માલિકી હક્કે વેચાણ કરેલ છે અને અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાએ સદર મીલકત ગીરોમાં કે જામીનમાં મુકેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત છે.

(૧૪) સદરહુ સમગ્ર યોજનામાં RERA ની ઓથોરીટી સમક્ષ પુરી પાડેલી માહિતી અનુસારની કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશન રાખવામાં આવેલ છે. જે કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશનનો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીના નિતી નિયમોનુસાર તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના નિયમોને આધિન સહિયારામાં ઉપયોગ / ઉપભોગ કરવાનો રહેશે. તેમજ તેવી કોમન એમેનીટીઝના કોમન મેઇન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખત જે વ્યવસ્થા નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ સભાસદોએ સહિયારામાં કરવાના રહેશે.

(૧૫) આ લેખની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈને પ્રતિકુળ રીતે અસર કરતી હશે તો તેવી તમામ શરતો રદ્દ યાને કેન્સલ ગણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર તે શરત ગણવાની રહેશે અને બાકીની શરતો આ લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ માન્ય ગણવાની રહેશે.

(૧૬) સદરહુ ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મીલકતને લઇને અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા અને તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઇપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજુતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવે તો રેરા એકટ - ૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નિતી નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૧૭) સદરહુ પ્રોજેકટનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા જેટલુ ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા તરીકે દર્શાવી લેખ કરી આપવામાં આવેલ હોય તેમાં બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન પ્રમાણેના ક્ષેત્રફળમાં ૩ % (ત્રણ ટકા) સુધીનો તફાવત હોઇ શકે. પરંતુ જો ક્ષેત્રફળમાં તે ઉપરાંતનો વધારો કે ઘટાડો થાય તો તે પ્રમાણે કુલ કિંમતના વરાડે રકમ ગણી ક્ષેત્રફળના વધારાના સંજોગોમાં વેચાણ લેનારએ તેવી વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને ઘટાડાના સંજોગોમાં ડેવલોપર્સ દ્વારા તેવી ઘટાડાની રકમ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે ગણી થતુ વ્યાજ સહિત વેચાણ લેનારને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૮) સદર યોજનાની બી.યુ.પરમીશન મળે પછી જ સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક તમો વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થશે. ત્યારે સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો વેચાણ લેનારને સોપવામાં આવશે.

(૧૯) વેચાણ લેનારને સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો જયારથી સોપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોપાયો, ત્યારે જે સ્થિતીમાં હોય, તેવી સ્થિતીમાં તે મીલકત રહે તે રીતે કરશે.

(૨૦) તમો વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતના બહારના દેખાવનો કોઇપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહિ કે તેમાં કોઇપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહિ. ઉપરાંતમાં બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં કે પાર્કિંગમાં કે કોરીડોરમાં કે ફોયરમાં કે એપ્રોચમાં કોઇપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કે એનક્રોચમેન્ટ વેચાણ લેનાર કરશે નહિ. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઇ ફેરફાર કરશે નહિ. તેમજ યુનિટમાં કોઇ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહિ તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઇ જ કરશે નહિ. સદરહુ યોજનાની મીલકતો માટે સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

(૨૧) વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતની જગ્યામાં કોઇ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહિ. તેમજ કોઇ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહિ કે એવું કોઇ કૃત્ય

કરશે નહિ. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય તેમજ અન્ય મીલકત ધારકોની મીલકતને ક્ષતિ કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઇ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરી શકશે નહિ.

(૨૨) સદર યોજનાનાં કોમન બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાઓમાં અડચણ ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે પોતાનાં યુનિટનો જે તે યુનિટ ધારકે ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવાનો છે. સદર યોજનાનાં ડ્રેનેજ કે પાણીની લાઈનમાં કોઈપણ જાતનાં વિક્ષેપ કે કચરો વિગેરે જાય નહિ કે તેના કારણે લાઈન ચોક-અપ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કે કોઈ યુનિટ ધારકે કરવાનાં નથી અને તે બાબતની સંપૂર્ણ જવાબદારી યુનિટ ધારકોની રહેશે તે અંગેની કોઈપણ જાતની જવાબદારી પ્રમોટર - વેચાણ આપનારની ગણાશે નહી.

(૨૩) વેચાણ લેનાર તેમજ સદરહુ મીલકતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મીલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી.

(૨૪) વેચાણ લેનારને જે હેતુ માટે સદરહુ મીલકત આપવામાં આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિ યાને કે વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ સદરહુ મીલકતનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔધોગિક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહિ.

(૨૫) સદરહુ મીલકત અવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબની કિંમત સિવાયની કોઇ વધારાની રોકડ કે બદલો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ નથી.

(૨૬) વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતમાંથી કચરો કે ગંદી વસ્તુઓ કે અન્ય કશુ જ બહાર નાખશે નહિ. તેમજ સ્કીમમાંના અન્ય મીલકત આગળ કે ઉપર નાખશે નહિ અને તેનો સુયોગ્ય નિકાલ કરશે.

(૨૭) વેચાણ આપનાર દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઇપણ શરતો અને સમજુતિઓનું વેચાણ લેનાર પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી કે તે કારણસર

વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહિ. તેમજ તેવા વિલંબથી વેચાણ આપનારના હક્કોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહિ.

(૨૮) અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના મંજુર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે અધિકૃત આર્કીટેકટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનીંગ તથા ડિઝાઈન અનુસાર આર્કીટેકટ / એન્જીનીયરની દેખરેખ હેઠળ કરેલ છે અને તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર જરૂરી પુર્તતા વેચાણ આપનારે કરેલ છે અને તેવી પુર્તતા કરતા રેરા ઓથોરીટી દ્વારા વેચાણ આપનારના સદર પ્રોજેકટ અંગે રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : .... ફાળવી આપવામાં આવેલ છે અને તેની તમામ વિગતો અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા રેરા ઓથોરીટીની વેબસાઈટ ઉપર અપલોડ કરવામાં આવેલ છે જે વિગતો વેચાણ લેનારે ચકાસેલ છે.

(૨૯) સદરહુ મીલકત તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારે કોઈને પણ ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો સદરહુ મીલકત ધરાવનારે રચાનાર સોસાયટી / એસોસીએશનની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે. જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તે ટ્રાન્સફરીને સદહુ મીલકતનો કબજો તમો વેચાણ લેનારે સોપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતને ભાડે આપો તો પણ યોગ્ય ભાડુઆતને ભાડે આપવાની છે અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમો વેચાણ લેનારે સ્કીમના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે / મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી અને તે અંગે લાગતા વળગતા સરકારી વિભાગમાં તમો વેચાણ લેનારે જાણ કરવાની છે.

(૩૦) સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલી લીફટનો ઉપયોગ વેચાણ આપનાર કે કમીટીએ બનાવેલી નીતિ - નિયમો અનુસાર કરવાનો છે તથા લીફટનો ઉપયોગ કરકસરપુર્વક કરવાનો છે અને શકય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કર્મચારી લીફટનો દુર ઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક મીલકત 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 કરેલુ નથી. તેથી લીફટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતીથી કે અન્ય કારણસર

કોઈને પણ શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે વેચાણ આપનાર જવાબદાર બનશે નહિ તથા તમો વેચાણ લેનાર તથા તમો વેચાણ લેનારના વાલી, વારસો તેવી નુકશાની / વળતર તેમની પાસે માંગશો નહિ / માંગી શકશો નહિ તેની તમોએ ખાત્રી અને સંમતી આપેલી છે.

(૩૧) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી પંચાયત ટેક્ષ, ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડમાં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ મીલકતોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે.

(૩૨) સદર યોજનાના તમામ ફલેટના માલિક / કબજેદારોએ નક્કી કરેલ વ્યવસ્થા મુજબ પોતાના ફલેટ નંબરથી માર્કિંગ કરેલ જગ્યાએ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. સદર યોજનાના દરેક દુકાન હોલ્ડરે પોતાની મીલકતના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્ક કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાનું વાહનો પણ શિસ્તપુર્વક અને નિતી નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદર યોજનાના તમામ દુકાન હોલ્ડરોએ દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો પાર્કિંગ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો છે. ફલેટોના પાર્કિંગના ભાગે કોઈપણ દુકાન હોલ્ડર પાર્કિંગ કરી શકશે નહિ.

(૩૩) સદર '' શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઈન '' માં બાંધવામાં આવેલ ફલેટો પૈકી ફર્સ્ટ ફલોરના ભાગે આવેલ દુકાનોની ઉપરનું ધાબું અનુક્રમે ફલેટ નંબર : એ / ૨૦૧ (ચો.મીટર : ૩૨.૬૦), એ / ૨૦૨ (ચો.મીટર : ૨૧.૭૩), એ / ૨૦૩ (ચો.મીટર : ૧૮.૪૦), એ / ૨૦૪ (ચો.મીટર : ૧૮.૪૦), બી / ૨૦૧ (ચો.મીટર : ૮૮.૬૩) તથા બી / ૨૦૨ (ચો.મીટર : ૭.૫૨) ના માલિક, કબજેદારોને સ્વતંત્ર રીતે પોતાના ફલેટને આનુસંગિક હોઈ તેમજ તેવી ખુલ્લી જગ્યામાં યોગ્ય સ્વચ્છતા જાળવી શકાય તથા યોગ્ય રીતે મેઈન્ટેનન્સ કરી શકાય તે હેતુસર કાયમી રીતે વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપવામાં આવેલ છે. તેમાં અન્ય કોઈ ફલેટ હોલ્ડરોનો કે દુકાન હોલ્ડરોનો લાગભાગ યાને હક્ક હિસ્સો રહેલો ગણાશે નહિ. તેમજ સદર '' શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઈન '' ના ટોપ ફલોરના ફલેટ નંબર : ડી / ૧૨૦૧ (ચો.મીટર : ૧૩૩) ના માલિક, કબજેદારોને પોતાના ફલેટની આગળની તરફ આવેલ ખુલ્લુ ધાબું કાયમી રીતે ખુલ્લુ વાપરવાના હેતુસર તેમાં યોગ્ય સ્વચ્છતા તથા યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ થઈ શકે તે હેતુસર આપવામાં આવેલ છે. તે જ રીતે

દુકાન નંબર : .... તથા .... ના માલિક, કબજેદારોને પોતાની દુકાનને આનુસંગિક ખુલ્લી જગ્યા કાયમી રીતે યોગ્ય સ્વચ્છતા જાળવી શકાય તથા યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરી શકાય તે હેતુસર કાયમી રીતે વાપર ઉપયોગ કરવા આપવામાં આવેલ છે. તેમાં અન્ય કોઇ ફલેટ હોલ્ડરોનો કે દુકાન ધારકોનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ યાને હક્ક હિસ્સો રહેલો ગણાશે નહિ. સદર " શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઈન " માં જે ફલેટ ધારકોને ધાબુ ખુલ્લુ વાપરવાના હેતુસર એલોટ કરવામાં આવેલ છે. / આવનાર છે તેઓએ તેમાં કોઈપણ પ્રકારે કાચું કે પાકું બાંધકામ કરવા કરાવવાનું નથી. તે સિવાય સદર યોજનાના ટોપ ફલોરના ફલેટની ઉપરનું ધાબું જે તે બ્લોકના તમામ ફલેટ ધારકોનું સહિયારુ રહેશે. આ તમામ બાબતો વેચાણ લેનાર કબુલ, મંજુર રાખે છે અને આ અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈ ફલેટ રહિશ સામે વાંધો કે તકરાર કરવા - કરાવવા વેચાણ લેનાર હક્કદાર નથી. સદર યોજનાના કોમન ટેરેસમાં તમામ ફલેટ ધારકો ટેલીફોન, ઈન્ટરનેટ, ચેનલના એન્ટેના તથા કન્સીલ વાયરીંગના હેતુ માટે સોસાયટીના નિયમ પ્રમાણે, ગમે ત્યાં નહિ પરંતુ નક્કી કરેલ જગ્યા ઉપર ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં તથા ભવિષ્યમાં વીજ સોલર પેનલ માટે કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ તથા વિજ પેનલ ખર્ચ સોસાયટીના ખર્ચમાંથી સોસાયટીના નિયમ પ્રમાણે કરવાનો સોસાયટીના સભ્યો તથા વેચાણ લેનારની રહેશે તેમાં તમામ મીલકત ધારકોની સંમતિ છે.

(૩૪) સદરહુ " શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઈન " એ નામની યોજનાની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન (બી.યુ.પરમીશન) આવી ગયા બાદ ભવિષ્યમાં ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના નિયમ મુજબ જો વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેવી વધારાની એફ.એસ.આઇ. તેમજ વધતી એફ.એસ.આઇ. કે ટેરેસમાં અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક હિસ્સો રહેશે નહિ કે ગણાશે નહિ અને તેવા એફ.એસ.આઇ. ના હક્કો તથા ટેરેસના હક્કો સર્વિસ સોસાયટીના થયેલા ગણાશે.

(૩૫) સદરહુ મીલકતના અત્યાર સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, પંચાયત / મ્યુ.ટેક્ષ , બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીમનો વહિવટી ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે આજદિન સુધીના ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે. હવે પછીના (વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના) આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કીમમાંનો વહિવટી ખર્ચ

વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(૩૬) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે. જેથી તેમાં હવે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, સભ્યો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો તમામનો કે કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહ્યા નથી. જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી કોઇપણ રીતે વેચાણ રાખનારને હરકત કે અટકાયત કરીશું નહિ.

(૩૭) વધુમાં સદરહુ મીલકતના હક્કો ટાઇટલ્સ પુરવાર કરવા માટે કાયદેસર જે જે લેખો, કાગળો વિગેરેની વખતો વખત વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદીને જયારે જયારે અને જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યારે ત્યારે અને ત્યાં ત્યાં તેવા લેખો, કાગળો વિગેરે વેચાણ આપનાર વેચાણ રાખનારની વિનંતીથી રાખનારના ખર્ચે યોગ્ય હશે તો કરી આપશે.

(૩૮) અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આજ રોજ સદરહુ મીલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોચો તેમજ મીલકતને લગતા તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારને મળેલા છે અને તે વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી સ્વીકારી લીધેલ છે.

(૩૯) સદર યોજનાની બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવી ગયેલ હોય અને તમો વેચાણ લેનારે તમામ પ્રકારની રકમ ચુકવી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તે સમયથી દિન - ૧૫ ની સમય મર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાની પાસેથી મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતનુ તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તેવા સંજોગો ઉપસ્થિત થયેલ હોઇ વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ

છે.

(૪૦) અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તરફથી ઉપર મુજબની જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અંડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણોસર તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને સદરહુ મિલક્તનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહુ મિલક્તના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

(૪૧) તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના વર્ષ - ૫ (પાંચ વર્ષ) ના સમયગાળા દરમિયાન સદરહુ મીલકતમાં કોઇ સ્ટ્રકચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રકચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાની અન્ય કોઇ માલ મિલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઈલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુકસાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાની રહેશે નહિ અને આવી સ્ટ્રકચરલ ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ લેખમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો

વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહિ. અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળા દ્વારા તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઇન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

(૪૨) જો તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાનાં આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિં. તેમજ કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદનાં પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેનાં કારણે તથા તમો વેચાણ લેનાર - બીજીતરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગનાં કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર - એકતરફવાળાનાં આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

(૪૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઇપીંગ ખર્ચ, જી.એસ.ટી. ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલો છે તથા જો કોઇપણ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી. વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર વેચાણ લેનારે ભરવાના અને ભોગવવાના છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે - વાસણા હડમતીયા ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૮ / બ / ૧ ની ચો.મીટર : ૭૫૬૯ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૬ (વાસણા હડમતીયા - ઉવારસદ - વાવોલ)માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫ ની ચો.મીટર : ૪૫૪૧ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે " **શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઈન** " ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ . . .

બ્લોક નંબર :- ....

ફલોર :- .... **ફલોર**નો

ફલેટ નંબર :- .... વાળી

ચો.મીટર :- .... આંતરિક બાંધકામનો કાર્પેટ (એ)

ચો.મીટર :- .... બાલ્કનીનો કાર્પેટ (બી)

ચો.મીટર :- .... વોશ એરીયાનો કાર્પેટ (સી)

ચો.મીટર :- .... ઓપન ટેરેસનો કાર્પેટ (ડી)

ચો.મીટર :- .... કુલ કાર્પેટ (એ + બી + સી + ડી) તેમજ (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ - ૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર)

ચો.મીટર :- .... સમગ્ર જમીનમાં વણ વહેંચાયેલ હક્ક સહિત.

" શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઈન " ના ખુંટચારની વિગત :–

પૂર્વે :- ૧૮ મીટરનો રોડ

પશ્ચિમે :- ગુડાનો પ્લોટ નંબર : ૧૬૧

ઉત્તરે :- બ્લોક નંબર : ૮ / અ, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૪

દક્ષીણે :- ટી.પી.રોડ

<u>વેચાણ આપેલ મીલકતના ખુંટચારની વિગત</u> :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેના ખુંટચાર વચલી મીલકત.

એ રીતેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે તથા તમો વેચાણ લેનારે પોત પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઇના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ સિવાય કરેલ છે. જે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો - વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ગાંધીનગર. આજ તારીખ : - -૨૦૨૨ ના દિને.

(વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

⇨ શિક્ષાપત્રી ફાઇવ
ના વતી અને તરફથી તેના
વહિવટકર્તા ભાગીદારો :-

એ :- નિમેષ ડાહ્યાભાઇ ચૌધરી ______________________

બી :- પ્રિન્સ વિપુલભાઇ પટેલ ______________________

(સાક્ષીઓ)

૧ ______________________

૨ ______________________

-: મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઈન, વાસણા હડમતીયા,
તા.જી.ગાંધીનગર.

મીલકત તબદીલ કરનારની સહિ ________________________
(વેચાણ આપનારની સહિ)

મીલકત રાખનારની સહિ ________________________
(વેચાણ લેનારની સહિ)

-: મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઈન, વાસણા હડમતીયા,
તા.જી.ગાંધીનગર.

મીલકત તબદીલ કરનારની સહિ ____________________
(વેચાણ આપનારની સહિ)

મીલકત રાખનારની સહિ ____________________
(વેચાણ લેનારની સહિ)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ નીચે મુજબ છે.

(વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

⇨ <u>શિક્ષાપત્રી ફાઈવ - એ નામની પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદારો :-</u>

<u>એ</u> <u>:-</u> <u>નિમેષ ડાહ્યાભાઈ ચૌધરી</u>

<u>બી</u> <u>:-</u> <u>પ્રિન્સ વિપુલભાઈ પટેલ</u>

(વેચાણ લેનાર – લખાવી લેનાર – બીજીતરફવાળા)

આજ તા.   માહે   સને-૨૦૨૨
જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે - વાસણા હડમતીયા ગામની સીમના બ્લોક નંબર : ૮ / બ / ૧ ની ચો.મીટર : ૭૫૬૯ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૬ (વાસણા હડમતીયા - ઉવારસદ - વાવોલ)માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫ ની ચો.મીટર : ૪૫૪૧ ની બીનખેતીની જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના કે જે " **શિક્ષાપત્રી સ્કાય નાઇન** " ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ મિલકત.

વેચાણ દસ્તાવેજ

BALCHANDBHAI K. PATEL ASSOCIATES
MANISH K. PATEL (ADVOCATE)
CHIRAG D.PATEL (ADVOCATE)
AMIT D.PATEL (ADVOCATE)
7/A, Jay Jalaram Society, Opp. Jain Temple, Nr. Vyas Vadi Char Rasta, Nava Vadaj, Ahmedabad.
Phone (O) 27645894
(M) 98259 40880.
(M) 97273 44333
(M) 97272 44333