

વેચાણ દસ્તાવેજ

ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ- ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ સરગાસણની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નંબર ૧૬૮/૧-બ ની ૧૭૫૦ સમયોરસમીટર તથા સર્વે/બ્લોક નંબર ૧૬૮/૧ ની ૨૪૨૮ સમયોરસમીટર એમ મળી કુલ ૪૧૭૮ સમયોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭ (સરગાસણ-કુડાસણ-પોર) માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮+૨૯ ની ૨૬૮૪ સમયોરસમીટરની વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન માં મુકવામાં આવેલ “ધ પ્લુટસ” નામની સ્કીમમાં દુકાનો તથા ઓફીસોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી આ દસ્તાવેજમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ

આ વેચાણનો દસ્તાવેજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે આજ તારીખ:-માહે
: સને ૨૦૨૧ ના દિને.

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર :- દેવમ ડેવલોપર એ નામની ભાગીદારી પેઢી

જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : ૬, કિર્તી પ્લોટીનીયમ,

સીલ્વર સ્ટાર કોમ્પ્લેક્સ સામે, ચાંદલોડીયા, અમદાવાદ

PANo : AARFD 2078 E

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી

ઉં. આ :, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” અને—અગર “એકતરફવાળા” અને—અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાળા સદરહુ પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

તથા

બીજીતરફવાળા

વેચાણ લેનાર/ સભ્ય :-

ઉ.વ.આ. :, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય :

PANo. :

AADHAAR NO. :

સરનામું :

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “તમો” અને—અગર “બીજીતરફવાળા” અને—અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પુર્વોપર સંબંધથી વિપરીત અર્થ થતો નહીં હોય તો સદર બીજીતરફવાળા તથા તેમના પ્રત્યેકનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે વેચાણ લેનાર વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે.

- (૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ- ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ સરગાસણની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નંબર ૧૬૮/૧-બ ની ૧૭૫૦ સમયોરસમીટર તથા સર્વે/બ્લોક નંબર ૧૬૮/૧ ની ૨૪૨૮ સમયોરસમીટર એમ મળી કુલ ૪૧૭૮ સમયોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭ (સરગાસણ-કુડાસણ-પોર) માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮+૨૯ ની ૨૬૮૪ સમયોરસમીટરની વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) તે મજકુર જમીન અમો એકતરફવાળાની માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.
- (૨) મજકુર જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે ગાંધીનગર કલેક્ટરશ્રીની કચેરીમાં અરજી કરતાં, મહે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરના હુકમ નં. : સીબી/જમીન/બી.ખે/એસ.આર-૮૩/૧૪/વશી.૨૫૮૩૦ થી ૨૫૮૪૩/૨૦૧૪ થી તારીખ ૦૮/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ બીનખેતીની મંજૂરી અંગેનો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૫૪૯૦ થી તા. ૨૦/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ તા.૧૩/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.
- (૩) ત્યારબાદ (૧) અલ્પેશભાઈ સોમાભાઈ પટેલ, (૨) દેવેન્દ્રકુમાર દેવકરણભાઈ પટેલ, (૩) રમણભાઈ પ્રભુદાસ પટેલ, (૪) વિનાયક કરશનભાઈ ઓઝા, (૫) કીરીટભાઈ કાન્તિભાઈ પટેલ, (૬) લવજીભાઈ રાસંગભાઈ ચૌધરી, (૭) દીનકરભાઈ નારાયણભાઈ ગોસ્વામી, (૮) રત્નેશ પ્રફુલભાઈ પટેલ, (૯) કમલેશભાઈ દલસંગભાઈ ચૌધરી, (૧૦) હર્ષદકુમાર જશુભાઈ ચૌધરી, (૧૧) કૌશલ્યાબેન નટવરલાલ પટેલ, (૧૨) રૂપેશ નટવરલાલ પટેલ, (૧૩) અશેષકુમાર નટવરલાલ પટેલ નાઓની પાસેથી એકતરફવાળા દેવમ ડેવલોપર નામની ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર જમીન વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, ગાંધીનગર ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.

૨૬૪૫૭ થી તા. ૧૫-૧૨-૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૭૫૪૦ થી તા. ૧૮-૧૨-૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારથી અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી મજકુર જમીનના માલીક કબજેદાર બનેલ છીએ.

- (૪) એકતરફવાળાઓએ મજકુર જમીન ઉપર વાણિજ્ય હેતુના યુનિટના બાંધકામ કરવા સાડુ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) માં પ્લાન પાસ કરવા અરજી કરેલ અને ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) દ્વારા તારીખ : ના રોજ પત્ર ક્રમાંક નંબર:- થી તારીખ ના રોજ વાણિજ્ય હેતુના યુનિટના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરેલ છે. મજકુર જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી “ધ પ્લુટસ” નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહું સ્કીમ” અગર “મજકુર સ્કીમ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)
- (૫) વેચાણ આપનારે સદરહું યોજનાની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર : થી તારીખ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.
- (૬) વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારની મજકુર સ્કીમની સ્થળ ઉપર રૂબરૂ મુલાકાત લીધેલ છે અને મજકુર સ્કીમનાં બાંધકામની ગુણવત્તા અને વેચાણ આપનાર સાથે મજકુર જમીન તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરવામાં આવેલ મજકુર મિલકત પરત્વેના રાઈટ ટાઈટલ્સ કલીયર અંગે કાયદાના જાણકાર વ્યક્તિ મારફતે તપાસ કરાવેલ છે. અને મજકુર સ્કીમના બાંધકામના પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી/રજા ચિઠ્ઠી, એન.એ. ઓર્ડર તેમજ યુનિટોના ક્ષેત્રફળ વિગેરેની જાણકારી વેચાણ આપનાર પેઢીના પ્રતિનિધી દ્વારા વેચાણ લેનારને બતાવવા અને સમજાવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત મજકુર સ્કીમના કોમન

ફેસીલીટીઝ સંબંધી વીજળી, પાણી, ગટર, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરેની કોમન સુવિધાઓ બાબતે તથા મજકુર સમગ્ર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર માલ મટીરીયલ્સ જેવા કે સીમેન્ટ, ઈટો, લોખંડ, ગ્રીટ, કપચી, હાર્ડવેર, રેતી વિગેરે અંગેની સંપૂર્ણ માહિતી તથા યુનિટના માપ તથા તેના હિસ્સાના વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન તથા કોમન ફેસીલીટીના બાંધકામ તથા તે પ્રમાણે મજકુર સ્કીમમાં આવેલ યુનિટની કુલ કિંમતની ચુકવણી અંગેની સમય મર્યાદા અંગેની સંપૂર્ણ માહિતી પણ વેચાણ આપનારના પ્રતિનિધી દ્વારા વેચાણ લેનાર (મેમ્બર) ને આપવામાં તથા સમજાવવામાં આવેલ છે અને તે રીતે વેચાણ લેનારએ સદરહુ વેચાણ આપનાર દ્વારા બાંધવામાં આવેલ મજકુર સ્કીમના તમામ નિતી- નિયમો પાળવાની રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાથી સ્વીકારીને મજકુર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ મજકુર “ધ પ્લુટસ” નામની સ્કીમના ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન નં. જેનું કાપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સ.ચો.ફુટ એટલે કે સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત તથા સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેંચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ મિલકત” અગર “મજકુર મિલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે મિલકત કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂ...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. જે અંગેનો બાનાખતનો કરાર તા. ના રોજ વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે.

“હવે વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો નીચે મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે છે”

(૧) સદરહું મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે તે સદરહું મિલકત વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં વેચાણ કરેલ છે. જે પુરેપુરી રકમ વેચાણ લેનારએ નીચેની વિગત મુજબ ચુકવી આપી છે.

અવેજની રકમ ચુકવ્યાની વિગત

રકમ	વિગત
રૂા...../-	અંકે રૂપિયા પુરા તા. ના રોજ, બેન્ક ના ચેક નં. થી ચુકવી આપ્યા તે.
કુલ રૂા./-	અંકે રૂપિયા પુરા

(૨) એ રીતે વેચાણનો કુલ અવેજ વેચાણ આપનારને ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ મળેલ છે જેની પહોંચ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર પાસેથી સ્વીકારે છે અને મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ આપવાની જવાબદારીમાંથી વેચાણ લેનારને મુક્ત કરે છે. વધુમાં વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ઉપરોક્ત દર્શાવેલ રકમ સિવાય અન્ય કોઈપણ વધારાની રકમ ચુકવેલ નથી જે વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે.

(૩) વેચાણ આપનારને મજકુર મિલકત પેટે ઉપર જણાવ્યા મુજબની કુલ વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ મળી ગઈ છે અને વધુમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને ઉપરોક્ત દર્શાવેલ રકમ સિવાય અન્ય કોઈપણ વધારાની રકમ મજકુર મિલકત વેચાણ અવેજ પેટે આપવાની બાકી રહેતી નથી જે વેચાણ આપનાર જાહેર કરે છે. અને વેચાણ આપનારે પરીશિષ્ટ વાળી સદરહું મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને ગાંધીનગર અબ્જન ડેવલોપમેન્ટ આથોરીટી દ્વારા મજકુર મિલકતના વપરાશની પરવાનગી આવ્યેથી સુપ્રત કરવામાં આવશે જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર છે.

(૪) વેચાણ આપનારે નીચે પરીશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત તથા તેનાં દરેક પ્રકારનાં હક્ક, હિત, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ

છે તે રીતે હવેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત વેચાણ લેનારને કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામ ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી, સુખેથી ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરો આપે કે તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરે તથા સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતના પઝેશન બાદના કર, વેરા, સેસ વિગેરે ભરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે તેવી જ રીતે સદરહું મિલકત પરત્વેનાં અન્ય કોઈ સરકારી, અર્ધસરકારી કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાનાં આજદિન અગાઉના ટેક્ષ, વેરા, સેસ વિગેરે બાકી હોય કે નિકળે તો વેચાણ આપનારે ભરવાનાં છે તથા આપવાનાં છે.

(૫) આથી વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને બાંહેધરી આપે છે કે વેચાણ આપનારે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત તબદિલી યાને એસાઈન કરવાનો અને વેચાણ આપવાનો પુરેપુરો હક્ક, અધિકાર છે હવે પછીથી વેચાણ લેનાર આ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત સુખેથી ભોગવે, વશે, વસાવે, વેચે સાટે યા ગીરો આપે કે તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે. તેમજ વેચાણ લેનાર કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામ હંમેશ માટે કબજે રાખે તેનો ઉપયોગ કરે તેમાં હવે પછીથી અમો વેચાણ આપનાર કે વેચાણ આપનારનાં હાલના કે વખતો વખતના ભાગીદાર, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે કોઈનાં કોઈપણ પ્રકારનાં સદરહું મિલકત બાબતેનાં હક્ક, હિત કે સંબંધ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં જતા કરીએ છીએ.

(૬) વધુમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તથા સદરહું મિલકત ઉપર કોઈપણ બોજો નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા અનુક્રમે ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનારે બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાજ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો,

અલાખો કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો વેચાણ આપનાર ઉપર સદરહું મિલકતનાં વેચાણ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને કરેલ મજકુર મિલકતના વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૭) વધુમાં વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત નીચે જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું જાહેર કરે છે તથા તે બાંહેધરીનાં આધારે વેચાણ આપનારે સદરહું મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં નીચેની શરતોને આધિન કરી આપેલ છે જે વેચાણ લેનાર તથા વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તથા સદરહું મિલકત આ નિતી નિયમોને આધિન રહી વાપરવા હક્કદાર છે :

એ: સદરહું સ્કીમનાં કોઈપણ સભ્યોને સદરહું મિલકતનાં નંબરમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવા દેવામાં આવશે નહીં તેમજ કરી શકશે પણ નહીં.

બી: સદરહું સ્કીમમાં જણાવ્યા મુજબનાં સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણે કામ કરવામાં આવેલ છે તેમજ સદરહું મિલકત કે સદરહું સ્કીમનાં સ્પેશીફિકેશનમાં કે બાંધકામમાં વેચાણ લેનાર કોઈપણ વખત કોઈપણ ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

સી: વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે કે સદરહું મિલકતનાં સ્પેશીફિકેશન, સદરહું મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, બાંધકામની ગુણવત્તા, પ્લાન, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો તેમજ તેમનાં અનુભવી અને જાણકાર કાયદેસરનાં

સલાહકારો પાસે વખતો વખત બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકતની ખરીદ કિંમત ચુકવી મજકુર મિલકત સંપૂર્ણ રીતે જોઈ ચકાસી લઈ સંતોષ પામ્યા બાદ ખરીદી અંગેનો આ દસ્તાવેજ કરવા બાબતે વેચાણ આપનારને જાણ કરેલ છે.

ડી: વેચાણ લેનારે પોતાના વાહનો મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં કરવાના રહેશે. વધુમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાનોની આગળ આવેલ માજીનની જગ્યામાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના માલિકોએ કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરી શકશે નહીં કે કોઈપણ જાતનો માલ સામાન કે અન્ય અડચણ થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકી શકશે નહીં કે કોઈપણ જાતના શેડ બાંધી શકશે નહીં તેમજ સદરહું દુકાનની આગળ કે આજુબાજુ આવેલ પેસેજમાં કોઈપણ જાતનો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક ઉભો કરી શકશે નહીં.

ઈ :વેચાણ આપનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ કોમન સુવિધા, સ્કીમની સગવડો તથા સંબંધિત વેચાણ લેનારે સદરહું સ્કીમનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળી ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવાનો રહેશે તથા તે બાબતે કોઈપણ તકરાર કે ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

એફ: વેચાણ લેનારે સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાવાળી જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કે અન્ય રીતે અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવું કૃત્ય કરશે નહીં તેમજ તેવી મિલકતમાં ગેરકાયદેસર કબજો કે દબાણ કરશે નહીં. વધુમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોની આગળ આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં જે તે દુકાનના માલીક કોઈપણ પ્રકારનો સ્ટોલ/ઠેલા/ટેબલ-ખુરશી, શેડ/છાપડ લગાવી શકશે નહીં.

જી: બીજીતરફવાળાએ પોતાની મિલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહીં અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાશ કરશે. સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપ્યોની તારીખથી બીજીતરફવાળા તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહું મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે તેમજ

સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજૂરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મીલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં બીજીતરફવાળાને મીલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય તેવી સ્થિતિમાં તે મિલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં અને જો કોઈને નુકશાન પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની એકલાની જ રહેશે બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે તોડાવશે નહીં કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં ઉપરાંતમાં બિલ્ડીંગની માજીનની જમીનમાં તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમાં કોઈપણપ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજીતરફવાળા કરશે નહીં તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ મીલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં તે ઉપરાંત મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં પણ કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી અને એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

એચ: વેચાણ લેનારે સદરહુ મિલકતની દિવાલોમાં એવું કૃત્ય કે કાર્ય કરશે નહીં જેને કારણે દિવાલનું બાંધકામ નબળું પડે અથવા દિવાલોને કે કોમન દિવાલને નુકશાન થાય તથા ભોંયતળીયા કે ખુલ્લી જગ્યા કે માજીનની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનું ખોદકામ કે બાંધકામ કરશે નહીં જેનાથી હયાત ગટર લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, પાણીની લાઈન કે તે સ્કીમ અંગેની કોઈપણ હયાત લાઈનો તથા વ્યવસ્થામાં કોઈ નુકશાન થાય અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરશે તો તે ગેરકાનુની ગણાશે તથા તે બાબતેની તથા તે બાબતેનાં નુકશાનની સંપૂર્ણ કાયદાકીય તથા આર્થિક જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

આઈ : રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ-૧) જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનું કારણ એકતરફવાળાના કસુરને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(આઈ-૨) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહું યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય.

(આઈ-૩) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડક્ટસમાં જો સ્વભાવીક રીતે મંજૂર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય, તેવી સ્વાભાવિક રીતેની અને મંજૂરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ-૪) જ્યારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળા/બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી

હોય, તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી યુનિટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય, તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/સર્વિસ સોસાયટીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય અને તેમાં કોઈ ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ-૫) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(આઈ-૬) જો સર્વિસ સોસાયટીએ અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું અને સુચનાઓનું પાલન કયું ના હોય તો.

(આઈ-૭) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ-૮) ડ્રેનેજ લાઈન વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ-૯) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શક્તિશાળી વોશીંગ મશીન જેવા સાધનોની ધ્રુજારીથી ફ્લોરના જોઈન્ટ્સ ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ-૧૦) બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો

હોય, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળા ની થશે નહીં. જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની પુર્વ લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલું હશે, તો તેની ખામી/નુકશાની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહીં અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

જે: સદરહુ મિલકતના બારી-બારણા લાકડા, લોખંડ, કાચ તથા એલ્યુમીનીયમથી બનાવેલા છે. લાકડું ચોમાસાના ભેજને કારણે ફુલે છે. તે બાબત કુદરતી અને સામાન્ય છે. તે વખતે બારણાં વાખતાં તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે. તે ચોમાસામાં બગડે તે સંભવ છે. આમ તેવી તકલીફ બાબતે તમો વેચાણ લેનારે ભવિષ્યમાં કોઈ ફરીયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી. વેચાણ આપનાર તે માટે જવાબદાર બનશે નહિં. તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સંમતી છે.

કે: બીજીતરફવાળા તેમજ તેમની મિલકતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય તેમજ બીજીતરફવાળાએ તેમની મિલકતનો ઉપયોગ અસામાજિક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી. બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભયજનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

એલ: વેચાણ લેનારે સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ કાયદાની મર્યાદામાં રહીને ખાલી ઘંઘાકીય, કે વેપારી પ્રવૃત્તિના હેતુ પુરતો જ કરી શકશે અને કાયમી રહેણાંક કે ઔદ્યોગીક પ્રવૃત્તિ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહીં.

એમ: બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમાં કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો

અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતી કંપ, વીજળી પડવી વિગેરેના કારણે થતાં જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે જો મિલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકસાન થાય ત્યારે તેઓએ તેવા વીમાં માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી. વિશેષમાં મજકુર મીલકતનો આ દસ્તાવેજ થયા બાદ અથવા કબજો મેળવી લીધા બાદ કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે આગ, અતિવૃષ્ટિ, સાયકલોન કે ધરતીકંપ અન્યથા તેવા કોઈપણ પ્રકારે કે કારણોસર સદરહું મિલકત કે સ્કીમને નુકશાન થવા પામશે અને અગર કોઈપણ પ્રકારની જાનહાની થશે કે થવા પામશે તો તેની કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહીં અને થયેલ નુકશાન વેચાણ લેનારે ભોગવવાનું રહેશે અને આ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ પ્રકારનો વાદ કે વિવાદ દાવો કરશે નહીં તેની આથી વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને બાંહેધરી આપે છે.

એન: વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત અંગેનો કબજો મેળવ્યા બાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, પંચાયત, જી.ઈ.બી./ યુ.જી.વી.સી.એલ, રેવન્યુ રેકૉર્ડ કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થામાં વેચાણ લેનારના ખર્ચે અને જોખમે તેઓનું નામ દાખલ કરવાનું રહેશે. તથા સદરહું મીલકતને લગતા કરવેરા, સેસ, જીએસટી વિગેરે ભરપાઈ કરી આપવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે. તથા તેમાં થતા વખતો વખતના ફેરફાર પ્રમાણે ભરવા બાંહેધરી આપે છે.

ઓ: વેચાણ લેનાર કે અન્ય યુનીટ ધારકો કોઈપણ સમયે ભવિષ્યમાં સ્કીમનું નામ “ધ પ્લુટસ” એ નામ બદલી શકશે નહીં.

પી : સદરહું મિલકત બાબતે સરકારશ્રી દ્વારા જે કોઈપણ પ્રકારનાં ટેક્સ/વેરા આજરોજ બાદ ભવિષ્યમાં વસુલ કરવામાં આવે તે તમામ ભરપાઈ કરવાની સંપૂર્ણ કાયદાકીય તથા આર્થિક જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે અને

તેની રકમ અલગથી આપવાની રહેશે તથા આવા કોઈપણ ટેક્ષ કે વેરા વેચાણ આપનાર ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે નહીં.

ક્યુ: સદરહું યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા તમામ પ્રકારની કોમન સગવડોનાં નિભાવ, વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે
નામની સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનાર તથા સદર યોજનાનાં અન્ય તમામ સભ્યોએ સદરહું સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજિયાત સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તે આ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીનાં કાયદા, પેટાકાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતનાં ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો ક્યો હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તથા સર્વિસ સોસાયટીનાં તમામ કાયદા અને નિયમો તથા ઠરાવોનું તમો વેચાણ લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું સ્કીમમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ, ફેસેલીટીઝ વિગેરે તમામ મિલકતો, ચીજવસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી તથા દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત નક્કી થાય તે મુજબ સર્વિસ સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે જમા કરાવશે તેની બાંહેધરી વેચાણ લેનાર આપે છે. વધુમાં સદરહું સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા મજકુર જમીન પૈકી યુનિટ દીઠ વણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહું રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સાફ કોઈપણ કાયદા હેઠળ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને સદરહું સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે વખતો વખત લાગુ પડતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય કરવેરા સદરહું સર્વિસ સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે. વધુમાં સદરહું મિલકતમાં આપવામાં આવેલ તમામ સેનેટરી વેર તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક ઈક્વીપમેન્ટના વોરંટી કાઉ વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવેલ છે. જેથી આજરોજ બાદ તેની કોઈપણ જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મુજબ છે.

આર. મજકુર સ્કીમમાં બી. યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા, ધાબાનો હક્ક હિસ્સો વેચાણ આપનારનો રહેશે નહિ તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીયેશનનો રહેશે.

એસ. એકતરફવાળાએ મજકુર સ્કીમમાં આવેલ લીફ્ટના લાયસન્સ સ્થાનિક સત્તા મંડળના નીતિ નિયમો મુજબ મેળવેલ છે. તથા ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમના તમામ ઈકવીપમેન્ટ સદરહુ સ્કીમમાં જરૂરીયાત મુજબ લગાડવામાં આવેલ છે અને તે અંગેની લાયસન્સ/એન.ઓ.સી. પણ મેળવી લીધેલ છે. જે તમામ લાયસન્સ એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમમાં રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપી દીધેલ છે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ લીફ્ટ, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ સમયસર મરામત/સર્વિસ કરાવવાની તથા તેને લગતા લાયસન્સો સમયસર રીન્યુ કરવાની જવાબદારી સદરહુ સ્કીમમાં રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટી તથા બીજીતરફવાળા અને અન્ય સભ્યોની છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

(૮) સદરહુ મીલકત વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમાં તમો બીજીતરવાળાની સંમતી છે.

(૯) બીજીતરફવાળાએ મીલકતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના છે સદરહુ જમીનના પ્લોટના વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્સ તથા એજ્યુકેશનસેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બિલ્ડીંગના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મીલકત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માજીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સાડૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ, ગટર લાઈન, સફાઈની સુવિધા, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઈટની સુવિધા, બળતણ ખર્ચ બિલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનેન્સ, જુદી-જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનેન્સ, કોમન લાઈટ કનેક્શનનું મેઈન્ટેનેન્સ,

જનરેટરના ડીઝલનો ખર્ચ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેનેન્સ, બોરનું મેઈન્ટેનેન્સ, ઇલેક્ટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનેન્સ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સારૂ ઇલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાર્ફ-સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી, બાહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૦) ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીએ બનાવેલા નિતીનિયમો અનુસાર કરવાનો તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસરપુર્વક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યા સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કુટુંબીજનો/કર્મચારી લીફ્ટનો દુર ઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક ફ્લેટ હોલરે ધ્યાન આપવાનું છે અને તમાં સહકાર આપવાનો છે તેવી રીતે બાળકોપણ લીફ્ટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે લીફ્ટની કવોલીટી સારી છે પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અનેએકતરફવાળાએ જાતે મેન્યુફેક્ચર કરેલુ નથી તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતીથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરીક નુકશાન કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં તથા તમો તથા તમારા વાલી, વારસો, તેવી નુકશાની/વળતર તેમની પાસે માંગશો નહીં/માંગી શકશો નહીં તેની તમોએ ખાત્રી અને સંમતી આપેલી છે લીફ્ટને જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં તમોએ સ્વીકારેલી છે અને તેનો કોઈ વાંધો તમે લઈ શકશો નહીં તથા ઘરવખરી કે અન્ય ભારે વસ્તુ કે સામાન ફ્લેટમાં લાવવા કે નીચે ઉતારવા માટે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમ છતાં કોઈ ફ્લેટ હોલર તેમ કરતા જણાશે તો તેમણે સર્વિસ સોસાયટીને આવુ કરવા બદલ વખતો વખત નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ દંડ પેટે આપવાના રહેશે જો લીફ્ટને કોઈ નુકશાન થાય અને તેનો ખર્ચ વધારે આવશે તો તે પુરેપુરો ખર્ચ આપવો પડશે ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનું મેઈન્ટેનેન્સ અને જાળવણી કરવાની જવાબદારી

તમો બીજીતરફવાળાની વખતોવખતના ખરીદનારાઓની છે તથા મેનેજમેન્ટ બોડીની જોઈન્ટની અને સેવરલી છે અને રહેશે.

(૧૧) દરેક યુનીટ હોલરે પોતાની મીલકતના વિઝીટસને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કંપાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપુર્વક અને નીતિનિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે સદરહુ બીલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા યુનીટોના જે તે રહીશને સ્કીમમાં રાખેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમા કોઈ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હક્કદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહીં.

(૧૨) સદરહુ સ્કીમમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર પાર્કિંગની જગ્યા અમો એકતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે. સદરહુ સ્કીમમાં યુનિટ હોલરોને પાર્કિંગની ફાળવણી એકતરફવાળા ફાળવે તે પ્રમાણે રહેશે. બીજીતરફવાળાએ તથા તેમના કુટુંબીજનોએ તેમના મીલકત અંગે ફાળવવામાં આવેલા ડીસીઝનેટેડ પાર્કિંગની જગ્યામાં તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી દુકાનના માલીકો અને તેમના ગ્રાહકો તેમના વાહનો સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી રહેણાંક પાર્કિંગની જગ્યામાં પાર્ક કરી શકશે નહીં.

(૧૩) આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મીલકત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તે ઈચ્છે જેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મીલકતમાં સર્વિસ સોસાયટીને કોઈ હક્ક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ ત્રીજીતરફવાળા સર્વિસ સોસાયટીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હક્કદાર બનશે. આવા વેચાયા વગરના યુનીટોના મેઈન્ટેનન્સની રકમ જે તે સમયે ફ્લેટ વેચાય ત્યારે સર્વિસ સોસાયટીને આપવામાં આવશે. જ્યાં સુધી ફ્લેટનું વેચાણ નહીં થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા પાસે આવી કોઈ રકમ માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર રહેશે નહીં.

(૧૪) સદરહુ મીલકત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મીલકત ધરાવનારે એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે તથા જો પુર્વ મંજૂરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરને તેવી મીલકતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મીલકત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડુવાત ને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના તથા સોસાયટીના નિયમોનું અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનું છે સ્કીમના કમ્પ્યારી સાથે/મેનેજમેન્ટ બોડીના કમ્પ્યારી સાથે ઝગડવાનું નથી.

(૧૫) ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ મજકુર સ્કીમમાં બ્લોક નંબર માં આવેલ દુકાન નંબર ની ઉપર આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે તે જ દુકાનમાંથી જ અવર-જવર કરી શકાય છે. અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યામાં અવર-જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે બ્લોક નંબર માં આવેલ દુકાન નંબર ની ઉપર આવેલ સમયોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક દુકાન નંબર ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ ઉપર જણાવેલ જે તે યુનીટના વેચાણ લેનાર કાયમી વપરાશ પુરતો જ કરી શકશે અને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યો તે જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ. જે અંગેની જાણ મજકુર સ્કીમના તમામ સભ્યોને તઓ દ્વારા સદરહુ સ્કીમમાં યુનિટ ખરીદ કરતી વખતે અમો ડેકલેરેશન કરનારે કરેલ છે. વધુમાં ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી જે તે યુનીટના વેચાણ લેનારની અંગત છે અને રહેશે અને તે ખુલ્લી જગ્યા સ્વચ્છ રાખવા માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ જે તે યુનીટના વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં મા માળ ઉપર આવેલ ટેરેસની જગ્યાનો ઉપયોગ-ઉપભોગ સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો છે અને રહેશે અને તેને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી સ્કીમના તમામ સભ્યોની છે અને રહેશે. તેનો જે કોઈ ખર્ચ આવે તે સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહીયારો સરખે હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો, ઉપરોક્ત જણાવેલ યુનિટ ખરીદનાર મેમ્બર્સ, ઉપયોગ કોઈ પણ જાતના વધારાના બાંધકામ કર્યો વગર કરી શકશે. તેનો ઉપર કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરી શકશે નહીં તથા તેના ઉપયોગ વ્યવસાયિક કે વાણિજ્ય હેતુ જેવા કે સાઈન બોર્ડ લગાવવા, હોર્ડીંગ લગાવવા કે કોઈપણ જાતના ટાવર કે એન્ટીના લગાવવા કરી શકશે નહિ.

(૧૬) આ દસ્તાવેજના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ-વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ-વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૧૭) આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા વેચાણનાં વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા બાબતેનાં આ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ જેવું કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખામણી તથા વકીલ ફી, કોમ્પ્યુટર કે ટાઈપીંગ વગેરે તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

(૧૯) વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહું સમગ્ર જમીન તથા સદરહું મિલકતના ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેનાં ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે સદરહું મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ તથા આ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારે પોતાની તરફેણમાં કરાવેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહું સમગ્ર જમીન તથા સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકતનાં ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકતનો આ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનાર પાસેથી કરાવેલ છે.

—: પરિશિષ્ટ :—

ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ— ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ સરગાસણની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નંબર ૧૬૮/૧-બ ની ૧૭૫૦ સમયોરસમીટર તથા સર્વે/બ્લોક નંબર ૧૬૯/૧ ની ૨૪૨૮ સમયોરસમીટર એમ મળી કુલ ૪૧૭૮ સમયોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૭ (સરગાસણ-કુડાસણ-પોર) માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮+૨૯ ની ૨૬૮૪ સમયોરસમીટરની વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન માં મુકવામાં આવેલ “ધ પ્લુટસ” નામની સ્કીમના ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન નં. જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સ.ચો.ફુટ એટલે કે સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની સમયોરસમીટર જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેંચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

આ વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળા બીજતરફવાળા પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજપુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે એકતરફવાળા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, તથા બીજતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : ગાંધીનગર

તારીખ: / / ૨૦૨૧

અત્રે-----મતુ

અત્રે----- શાખ.

દેવમ ડેવલોપર એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી.....
(લખી આપનાર - એકતરફવાળા)

(૧)-----
સાક્ષી

(૨)-----
સાક્ષી

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

દેવમ ડેવલોપર એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી.....
(લખી આપનાર – એકતરફવાળા)

.....
(વેચાણ લેનાર/ બીજતરફવાળા)