

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા પાલનપુર, તા.પાલનપુરના કરબા પાલનપુરની સીમના બીનખેતી રે.સ.નં.૧૬૨૧ પી ૧ (જુનો રે.સ.નં.૬૭૫/૮) ની કુલ ચો.મી.૧૦૪૬૦-૦૦ વાળી બીનખેતી જમીન ઉપર બનાવેલ “ભૂમિ દર્શન” નામની સ્કીમમાં આવેલ પ્લોટ નંબર માં બનાવેલ રહેણાંક હેતુના મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ : આંક રા...../- પુરાનો

અમો લખી આપનાર /પ્રથમ પક્ષકાર

- (૧) આંજણા (પટેલ) હીનાબેન ધુડાભાઈ, ઉ.વ.આ.૩૦
ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી,
રહેવાસી : ઠે. પટેલવાસ, તિરૂપતી પ્લાઝા, જામપુરા,
મુ.પો.પાલનપુર, તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠા
આધાર નંબર 6365 6821 0173 PANo.COGPB 5605 A
જાતે પોતે તથા....
- (૨) આંજણા (પટેલ) પુરીબેન ધુડાભાઈ, ઉ.વ.આ.૫૪
ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી,
રહેવાસી : ઠે. પટેલવાસ, તિરૂપતી પ્લાઝા, જામપુરા,
મુ.પો.પાલનપુર, તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠા
આધાર નંબર 3481 5843 8432 PANo.DGOPP 8184 F
- (૩) આંજણા (પટેલ) શોભનબેન (શોભનાબેન) ધુડાભાઈ, ઉ.વ.આ.૩૩
ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી,
રહેવાસી : ઠે. પટેલવાસ, તિરૂપતી પ્લાઝા, જામપુરા,
મુ.પો.પાલનપુર, તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠા
આધાર નંબર 2782 8759 8035 PANo.DHCPP 8491 N
- (૪) આંજણા (પટેલ) પીનાબેન ધુડાભાઈ, ઉ.વ.આ.૨૬
ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી,
રહેવાસી : ઠે. પટેલવાસ, તિરૂપતી પ્લાઝા, જામપુરા,
મુ.પો.પાલનપુર, તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠા
આધાર નંબર 6858 8155 1271 PANo.BISPC 7820 H
નં.૨ થી ૪ ના કુલમુખત્યાર તરીકે..

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો/અમો લખી આપનાર/અમો વેચાણ આપનાર/વેચનાર/પ્રથમ પક્ષકાર/પ્રમોટર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ લખી આપનારના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એક્ઝીક્યુટરો-વકીલો-સકશનર્સ-એડમીનીસ્ટ્રેટર ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે)

અમો લખી આપનાર/કન્ફર્મિંગ પાર્ટી/ડેવલોપર્સ

ભૂમિ ડેવલોપર્સ

નામની ભાગીદારી પેટીના ભાગીદારશ્રી

પટેલ સુરેશકુમાર ગલબાભાઈ, ઉ.વ.આ.૩૫

ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ઠે. પટેલવાસ, તિરૂપતી પ્લાઝા, જામપુરા,

મુ.પો.પાલનપુર, તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠા

આધાર નંબર

PANo.BHTPP 1379 L

For Bhoomi Developers

S. G. Patel

Partner

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો/અમો લખી આપનાર/અમો ડેવલોપર્સ/ત્રીજા પક્ષકાર/ કન્ફર્મિંગ પાર્ટી તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો ભૂમિ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેટીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો જાતે પોતે તથા જ્યાં વિરોધાભાષ વ્યક્ત થતો ન હોવા તેવા સંજોગોમાં ભૂમિ ડેવલોપર્સના વખતો વખતના ભાગીદારોના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એકઝીક્યુટરો-વકીલો-સકશનર્સ-એડમીનીસ્ટ્રેટર ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે)

તમો લખી લેનાર /બીજા પક્ષકાર:

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

આથી અમો લખી આપનાર તથા ડેવલોપર્સ તે તમો લખી લેનારને બંધાઈને લખી આપીએ છીએકે,

(૧) અવેજની વિગત :

મોજે-કરબા પાલનપુર, તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠાના રે.સ.નં.૧૬૨૧ પી ૧ (જુનો રે.સ.નં.૬૭૫/૮) ની કુલ હે.૧-૦૪-૬૦ આરે.ચો.મી.જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે “ભૂમિદર્શન” નામથી રહેણાંક હેતુના મકાનની સ્કીમ બનાવેલ છે. જે સ્કીમ પૈકીના પરિશિષ્ટમાં બતાવેલ વિગત-વર્ણન-માપ અને ચતુરસીમાવાળું રહેણાંક હેતુનું મકાન, નંબર અમો વેચાણ લખી આપનારે તમો લખી લેનારને કુલ રૂ. પુરાના પૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપેલ છે. આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે રજી.બાનાકરાર લેખ (રજી.નં.....તારીખ.....) માં નક્કી થયેલ તમામ શરતોનું તમો ખરીદનાર તથા તમારા પછીના ખરીદનારાઓએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની નક્કી થયેલ રકમ તમોએ અમોને આ નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

રૂ. /- પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને સદરહુ મિલકતના બાનાપેટેબેંકના ચેક નંબર થી ચુકવી આપેલ છે.

રૂ. /- પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને બેંકના આ નીચે બતાવેલ ચેકની વિગતે હપ્તેથી ચુકવી આપેલ છે. ચેકની રકમ ચેક નંબર / તારીખ

રૂ. /- પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારનેબેંકના લોન ખાતેથી ચેક નંબર થી ચુકવી આપેલ છે.

(૨) જિલ્લા-બનાસકાંઠા, પેટા જિલ્લા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કરબા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં.૧૬૨૧ પી ૧ (જુનો રે.સ.નં.૬૭૫/૮) ની કુલ હે.૧-

૦૪-૬૦ આરે. ચો. મી. જમીન અમો વેચાણ આપનાર આંજણા (પટેલ) પીનાબેન ધુડાભાઈ વિગેરેની સંયુક્ત માલિકીની સ્વોપાર્જિત સ્થાવર મિલ્કત છે. જે અમોએ સંયુક્ત રીતે મહે. કલેક્ટર સાહેબશ્રી-બનાસકાંઠા, પાલનપુરના હુકમ નંબર ૧૯૦/૦૨/૦૮/૧૯૧/૨૦૨૦, તારીખ : ૩૦-૪-૨૦૨૦ થી બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેતી કરાવેલ છે. (નોંધ નંબર ૨૬૪૯૭, તા. ૩૦-૪-૨૦૨૦ “બીનખેતી” ખાતા નંબર ૨૬૯૧૦, ભાગ નંબર ૫૦, પેજ નંબર ૨૩૧)

ત્યારબાદ સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટોનો લે-આઉટ પ્લાન ચીફ એક્ઝીક્યુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ઓર્ડર નંબર પાડા/૭-૭-૨૦૨૦/૧૪૪૧૨૫૨/૦૧/૦૦૦૫૬૯, તા. ૭-૭-૨૦૨૦ થી મંજૂર કરાવેલ છે. (ખાતા નંબર ૨૬૯૧૦, ભાગ નંબર ૫૦, પેજ નંબર ૨૩૧) અને તે સાથે સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના પ્લોટ નંબર ૧ થી ૫૭ માં રહેણાંક હેતુના મકાનો બનાવવાનું આયોજન કરી તે મુજબના બાંધકામ પ્લાન પણ મંજૂર કરી આપેલ છે.

પરંતુ યોજના અનુસાર બાંધકામ કરવા માટે અમારી પાસે અનુભવ કે પુરતુ મુડીરોકાણ ન હોઈ અમો વેચાણ આપનારાઓએ સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ કરવા હેતુથી આ કામની કન્ફર્મીંગ પાર્ટીની ડેવલોપર્સ તરીકે નિમણુક કરેલ છે. સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના પ્લોટોમાં રહેણાંક હેતુના મકાનોનું બાંધકામ કરવા હેતુથી અમો વેચાણ આપનાર તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી/ડેવલોપર્સ વચ્ચે થયેલ લેખિત ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ પાલનપુર સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુ. નં. ૫૨૦૫, તા. ૧૬-૬-૨૦૨૦ થી નોંધણી કરાવેલ છે. (જેમાં બજાર કિંમત રૂ. ૨,૦૬,૫૫,૦૦૦/- નક્કી કરી તેના ઉપર રૂ. ૧૦,૧૨,૧૦૦/- નો સ્ટેમ્પ પેપર વાપરેલ છે) જે કરારની શરતોને આધિન સદરહુ જમીનમાં ડેવલોપર્સે તેમના સ્વખર્ચે અમારા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે. અને સમગ્ર સંકુલને “ભૂમિદર્શન” નામ આપવામાં આવેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર સુધીના રહેણાંક હેતુના મકાનો, કોમન એમીનીટીઝ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, મેઈન ગેટ, સી.સી.રોડ વિગેરેનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના પ્લોટ નંબર ૧ થી ૫૭ માં મકાનોનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ બીનખેતી જમીન” શબ્દથી સંબોધવામાં આવશે) જે બીનખેતી જમીનની ચતુરસીમામાં : ઉત્તર તરફ : ૧૨.૦૦ મી. પહોળો મુખ્ય રસ્તો લાગુ આવેલ છે જે છોડી રે. સ. નં. ૧૬૨૧ પૈકી ૨ લાગે છે, દક્ષિણ તરફ : રે. સ. નં. ૧૬૨૪ લાગુ આવેલ છે. પૂર્વ તરફ : રે. સ. નં. ૧૬૩૦ તથા ૧૬૩૧ લાગુ આવેલ છે. પશ્ચિમ તરફ : રે. સ. નં. ૧૬૨૩ લાગે છે. જે સમગ્ર સ્કીમને “ભૂમિદર્શન” નામ આપવામાં આવેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર, સદર પ્રોજેક્ટની જમીન પર બાંધકામ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને કબજો ધરાવીએ છીએ.

અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ ખાતે રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર PG/GJ/BANASKANTHA/PALANPUR/others/ , તા. છે.

સદરહુ “ભૂમિદર્શન” નામની રહેણાંક હેતુની યોજનાને હવે પછી આ કરાર/દસ્તાવેજમાં સદરહુ યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ મકાનનો કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા એટલે યુનિટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનિટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ગલિટની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટકયર મેમ્બર્સ પ્લાસ્ટર કામ સ્કીમ કે

કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોના સમાવેશ થાય છે.) અને તેના માપની પદ્ધતી અમો વેચાણ આપનારે તમો લખી લેનારને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ મકાન ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેની કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે તમો લખી લેનારે કોઈપણ જાતના વાદવિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને સદરહુ મકાન અમો વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ છે જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

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

સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં મુકવામાં આવેલા પ્લોટ નંબર ૧ થી ૫૭ ના માલિકોના સામૂહિક ઉપયોગ માટે કોમન પ્લોટ નંગ-૨ રાખવામાં આવેલ છે. જેથી તેના વખતો વખતના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટનો ખર્ચ પ્લોટ નંબર ૧ થી ૫૭ ના માલિકોએ ભોગવવાનો રહેશે, ને તેનું વખતોવખત કરવાનું થતું રીપરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે પ્લોટ નંબર ૧ થી ૫૭ ના માલિકોએ કરવાનું રહેશે.

(૪) અમો વેચાણ આપનારના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટની અધિકૃત નકલ, મકાનનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે યોજનાની જમીન પરના અમો વેચાણ આપનારના હક્કોનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્કપત્રક-૬ ની નોંધો, ૭+૧૨ ના ઉતારા, અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો લખી લેનારને સંતોષ થયો છે. તેમજ નગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલ પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમોને સંતોષ થયેલ છે.

(૫) નીચે પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલ્કત અમો વેચાણ આપનારના માલિકી, કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો અમો તમો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ રો-હાઉસનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો અમો વેચાણ આપનાર પાસેથી સ્વીકારી લીધેલ છે.

(૬) તમો વેચાણ લેનારને કબજો સપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન રો-હાઉસનો અથવા “ભૂમિદર્શન” માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા

અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદારી ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો વેચાણ આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા તમો વેચાણ લેનાર કે તેના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે કે કોઈ ઈસમ દ્વારા બદલે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્પ્રૂકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાનો ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં વશાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રોમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે. તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

૧) બીજા પક્ષના સદરહુ વેચાણ આપેલ મકાન સાથે મજમુન ભોગવટા માટે આપેલ સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓને લગતા તમામ કામો જેવા કે, ચણતર, પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ કામ, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ઈલેક્ટ્રીક કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજનું કામ, લીફ્ટ તથા તેની કંપની, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, બેકઅપ ઈલેક્ટ્રીસિટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, પાર્કિંગ, બાથરૂમનું કામ, ટાઈલ્સ ડેડો તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ટાળનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે જાતે પોતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાત ઈસમો દ્વારા કરી કરાવી લીધેલ છે. તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનું લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન સામગ્રીની ક્વોલિટીની તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે કરી લીધેલ છે. અને તેમામની તમો વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલ છે. અને તમામ બાબતો કબુલ મંજૂર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનું જણાયા બાદ જ તમો વેચાણ લેનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મત્તા કરેલ છે.

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

વધુમાં તમો વેચાણ લેનારે તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ અમો વેચાણ આપનારને આ કરારની લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ સદરહુ રો-હાઉસમાં તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કે કાર્યો કરશે નહિ અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહુ મિલ્કત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો વેચાણ આપનારની

એ. કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાના નથી. છતાં જો તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલકત/કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર રહેશે.

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

સી. તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ વેચાણ આપેલ મકાનમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પણ સોલ્ડ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. સદરહુ મકાનમાં કે કોમન સુવિધાના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનું નથી. તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો વેચાણ લેનારે રાખવાની છે કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઈ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઈનો સંપૂર્ણ નાશ થાય છે અને આવા સજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શક્યતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી.માં ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતે અત્યંત ગંભીર લઈને તેની ખાસ કાળજી તમો વેચાણ લેનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતાં આ બાબતે તમો વેચાણ લેનાર તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી કે હોલ પાડો કે તેમાં ડીઝાઈન લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ દ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોંચાડો અને તેના લીધે રો-હાઉસ કે કોમન સુવિધાઓનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતિ સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. તેમાં અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ પણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે વળતરની જવાબદારી રહેશે નહિ.

ઈ. મકાનની કે કોમન સુવિધાઓની કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટર પ્રુફિંગને, પ્લાસ્ટર, બારી-બારણા, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઈલેક્ટ્રીક વર્ક, ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફાયર સેફ્ટી સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય/તોડફોડ તમો વેચાણ લેનારે કરવાનું નથી.

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

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

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

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

જે. સદરહુ પ્રોજેક્ટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ઘાબાનો હક્ક-હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહિ. તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

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

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

(૯) અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સદરહુ મકાન જે સ્થિતિમાં આવેલ છે તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનો છે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત મકાનની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત “ભૂમિદર્શન” સ્કીમમાં આવેલ અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ, સીક્યોરીટી કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટ, પાર્કિંગ, સીડી, પેસેજ, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, એલીવેશન, કોમ્યુનિટી હોલ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે. તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત “ભૂમિદર્શન” ના તમામ રો-હાઉસ માલિકોએ સાથે મળી કરવાની રહેશે. સદરહુ “ભૂમિદર્શન” ના ઉપરોક્ત તમામ કોમન ફેસેલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ, રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફસફાઈ ખર્ચ, કોમન સુવિધાઓને લગતા નગરપાલિકાના કોમન વેરા વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ વિગેરે તમોએ તથા “ભૂમિદર્શન” ના તમામ સભ્યો, કબજેદારો તથા મકાન માલિકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો ભોગવવાનો રહેશે. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા/સોસાયટી/મંડળી તમારી સાથે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે તથા તમારા મકાનના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેક્શનો કાપી શકશે. સદરહુ શરતને તમો વેચાણ લેનારે રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે. અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરી આપેલ છે.

કોમન સુવિધાઓમાં ફાયર એન.ઓ.સી. દર દર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે. એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોક્ત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલકતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે. અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે નિયત નમૂનામાં ફોર્મ ભરીને જમા કરાવાનું હોય છે. જેની સઘળી જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર તથા સોસાયટીની રહેશે. આમ ધારાધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ/પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગી સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચસહિતની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

(૧૦) વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર સાથે કાર/મોટર સાઈકલ પાર્કિંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવે છે કે, મકાનમાં આવેલ ખુલ્લી જમીનમાં તમોએ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. તે તમો ખરીદનારાએ સંપૂર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે. જે શરતે મકાનનો કબજો સ્વીકારેલ છે.

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

(૧૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં દર્શાવેલ મકાનના તમો વેચાણ લેનાર એકલા સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટકર્તા બન્યા હોય, તેવા હકકની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધિન રહીને સદરહુ રોહાઉસનો માલિકિ હકક વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ, વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કરી કરાવી શકશો, ભાડે આપી શકશો, તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી કરવા તથા લાયસન્સથી આપવા તથા આવક ઉપજાવવા પણ તમો હકકદાર થયા છો. ઉપરોક્ત દરેક કાર્ય વેચાણ રાખેલ રોહાઉસ જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે કરી કરાવી શકશો.

તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મકાનમાં કે સોસાયટીમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય જેનાથી “ભૂમિદર્શન” માં આવેલ મિલ્કતોના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશો નહિ કે જે રાખવા માટે સબંધીત સ્થાનિક અથવા નગરપાલિકાને વાંધો હોય. તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે કોઈપણ રોહાઉસને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થશે તો માત્ર તમો વેચાણ લેનાર તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા પાત્ર બનશો.

(૧૩) આજદીન બાદ કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ઘરતી કંપ કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાજોડુ, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે રમખાણ, તોફાન, આતંકવાદ, આગ વિગેરેને કારણે તથા વેચાણ લેનારના કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે મકાનને ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે મકાન માલિકની રહેશે. તથા તે અંગેની અમો વેચાણ આપનારની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહિ અને ગણાશે નહિ. તે બાબતની આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે. અને તમો ખરીદનારે સંમતિ આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. તે ઉપરાંત તમો વેચાણ લેનારે ખરીદ કરેલ મકાનનો વીમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમા (ઇન્સ્યુરન્સ)નું પ્રિમીયમ તમો ખરીદનારે પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. જો તમો તમારા મકાનનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનું પ્રિમીયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે અને રહેશે.

(૧૪) તમો ખરીદનારે એવું કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનું નથી કે તેવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી “ભૂમિદર્શન” ની જમીન કે તેના કોઈપણ મકાનના કોઈપણ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમા (ઇન્સ્યુરન્સ)ને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરશે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ તમો ખરીદનારે કરવા કરાવવાનું નથી. અને જો આવું કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો ઉક્ત વધારાના ખર્ચેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. તેમજ તમો ખરીદનારએ પોતાના મકાનમાંથી કે સ્કીમના કમ્પાઉન્ડમાં અથવા સદર સ્કીમની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર “ભૂમિદર્શન” માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરી ને “ભૂમિદર્શન” ના અન્ય મિલકત માલિકોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ રસ્તામાં કે કોમન પ્લોટમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

(૧૫) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ ધી કો-ઓપ હાઉસિંગ સોસાયટી લી. કે જેની નોંધણી ક્રમાંકતારીખ ના રોજનો છે. તે મુજબની સોસાયટીનું નિર્માણ કરેલ

છે. જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં મજકુર સોસાયટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. તે મજકુર સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે સભ્ય થવું ફરજિયાત છે. તેમજ સદરહુ યોજના માટે નક્કી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની કાયમી તેમજ માસીક ખર્ચની રકમ વેચાણ લેનારે ભરવાની છે અને રહેશે. તેમજ મજકુલ સોસાયટી વખતો વખત જે ઠરાવ કરે અને નિયમો કરે તે નિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવું ફરજિયાત છે.

(૧૬) સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તમો ખરીદનારે જે હેતુસર વેચાણ રાખેલ છે જે હેતુસર જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે યાને કે મકાનનો ઉપયોગ ફક્ત રહેઠાણના હેતુ માટે જ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી.

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

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

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

(૨૦) ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં સદરહુ મકાનનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જે પણ કોઈ જમીન મહેસુલ, મ્યુનિ.વેરા ભરવાના બાકી હતા, તે તમામ અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે, મ્યુનિ.વેરાઓ, જી.એસ.ટી.ના નાણા, બેટરમેન્ટચાર્જિસ, ડ્રેનેજ ચાર્જિસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જિસ, ડોક્યુમેન્ટ

ચાર્જસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફી, વકીલફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફોર્સ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન ચાર્જસ વિગેરે ચાર્જસ તમોએ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત અમો વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે. અને તેમ છતાં કોઈ બાકી નીકળતા હશે તો તે તમામ તમો ખરીદનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાના રહેશે. સદરહુ મિલ્કતના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે , સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ વિગેરે તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૨૧) તમોને વેચાણ કરેલ મકાનના આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મિલકતની હાલની બજાર કિંમત ઉપર સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન નિયમોને આધિન યોગ્ય સ્ટેમ્પ વાપરેલ છે. તેમ છતાં જો ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની જવાબદારી ઉભી થાય તો તે તમો વેચાણ લેનારે ભરવાની રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં ભરપાઈ થયેલ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી આધારે કોઈ વધારાની રકમ તમોએ અમોને અવેજ પેટે આપવાની રહેશે નહિ.

(૨૨) સદરહુ “ભૂમિદર્શન” સ્કીમમાં સદરહુ મકાનની બી.યુ.પરમીશન આવ્યા પછી એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબાનો હક્ક તમો વેચાણ લેનારનો સ્વતંત્ર રહેશે.

(૨૩) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ સદરહુ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે 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 થયેલ ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અમે અમલપાત્ર રહેશે.

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

વેચાણ આપેલ મિલ્કતની વિગત

પરિશિષ્ટ-અ

જિલ્લા-બનાસકાંઠા, પેટા જિલ્લા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં.૧૬૨૧ પી ૧ (જુનો રે.સ.નં.૬૭૫/૮) ની કુલ હે.૧-૦૪-૬૦ આરે.ચો.મી. માં પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર ૧ થી ૫૭ ની જમીનમાં ચીફ એક્ઝીક્યુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ઓર્ડર નંબર પાડા/૭-૭-૨૦૨૦/૧૪૪૧૨૫૨/૦૧/૦૦૦૫૬૯, તા.૭-૭-૨૦૨૦ થી મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ “ભૂમિ દર્શન” નામે રહેણાંક હેતુના કુલ ૫૭ મકાનોની સ્કીમ બનાવવામાં આવેલ છે. (ખાતા નંબર ૨૬૯૧૦, ભાગ નંબર ૫૦, પેજ નંબર

૨૩૧) જેના બાંધકામમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર એક બેડરૂમ, હોલ (લીવીંગ રૂમ), કીચન, ઓસરી, જાજર-બાજરૂમ, સીડીનો સમાવેશ થાય છે, જ્યારે પ્રથમ માળે બે બેડ રૂમ વીથ એટેચ સંડાસ-બાથરૂમનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ “ભૂમિ દર્શન” પેકી પ્લોટ નંબર માં આવેલ રહેણાંક હેતુનું મકાન, પ્લોટ એરીયા ચો.મી..... છે. જેમાં કારપેટ એરીયા ચો.મી.....+ બાલ્કની ચો.મી.....મળી કુલ બાંધકામ એરીયા ચો.મી..... તથા અવિભાજીત જમીનનો વરાડે પડતો હિસ્સો ચો.મી.સહિતનું ગ્રાઉન્ડ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર સુધીના બાંધકામવાળું મકાન અમોએ તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી આકાશ પાતળ સુધીના સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક સહિત તથા લાગતા વળગતા રસ્તા ચાલના તથા કોમન પ્લોટ અને તથા કોમન સુવિધાઓના મજમુન ભોગવટાના હક્ક સહિત વેચાણ આપેલ છે.

જેનો એલોટમેન્ટ લેટર નિયત નમૂનામાં તા..... ના રોજ અમોએ તમોને આપેલ છે.

ચતુરસીમા

- ઉત્તર : મકાન નંબર લાગુ આવેલ છે. જેની સાથે સદરહુ મકાનની વચ્ચેની દિવાલ તથા કમ્પાઉન્ડ વોલ સહિયારી માલિકીની છે.
- દક્ષિણ : મકાન નંબર લાગુ આવેલ છે. જેની સાથે સદરહુ મકાનની વચ્ચેની દિવાલ તથા કમ્પાઉન્ડ વોલ સહિયારી માલિકીની છે.
- પૂર્વ : રે.સ.નં.... લાગુ આવેલ છે.
- પશ્ચિમ : સદરહુ બીનખેતી જમીન પેકીના મકાનોના મજમુન ભોગવટા હેતુનો ૬.૦૦ મી. પહોળો આંતરીક રસ્તો લાગુ આવેલ છે.

મિલકતના ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું પોષ્ટલ સરનામું : “ભૂમિદર્શન” પાલનપુર, જી.બ.કાં.

મિલકત રાખનારની સહી :

મિલકત તબદીલ કરનારનીસહી

સદરહુ જમીનના માલિક(વેચાણ આપનારાઓ) સાથે થયેલ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ આધારે અમો ડેવલોપર્સ સદરહુ જમીનમાં સ્વખર્ચે રહેણાંક હેતુના મકાનોનુ બાંધકામ કરેલ છે. જેના કુલ બાંધકામ ખર્ચ પેકી વરાડે પડતી સદરહુ મિલ્કતના હિસ્સાની બાંધકામ ખર્ચની રકમ અમો ડેવલોપર્સને મળી ગયેલ હોઈ સદરહુ મિલ્કતના વેચાણમાં અમો ડેવલોપર્સની રાજીખુશીથી સંમતિ છે, જે બદલ સદર મિલ્કતના આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમારી સંમતિ બદલ અમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી/ ડેવલોપર્સ પોતાનુ મતુ કરી કરાવી આપેલ છે.

સદરહુ લેખ અમો લખી આપનાર આંજણા (પટેલ) હીનાબેન ધુડાભાઈ જાતે પોતે તથા અમારા બીજા સહહિસ્સેદાર (માતા/બહેનો)પુરીબેન ધુડાભાઈ, શોભનાબેન ધુડાભાઈ તથા પીનાબેન ધુડાભાઈના કુલમુખત્યાર તરીકે તમોને લખી લખાવી આપેલ છે. સદરહુ મિલ્કતના અમારા બીજા સહહિસ્સેદાર દ્રારા પાલનપુરના સબરજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ અનુ.નં.૪૪૧૯, તા.૨૭-૮-૨૦૨૦ થી કુલમુખત્યારનામાની નોંધણી કરાવી અમોને તેઓના કુલમુખત્યાર નીમેલ છે. જે કુલમુખત્યારનામુ ચાલુ અને જીવંત છે.

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

આજ લખ્યા તારીખ -૯-૨૦૨૦ ઈસ્વીના રોજ

અત્રેમતુ અત્રેશાખ

વેચાણ/લખી આપનારની સહીઓ

સાક્ષીઓની સહીઓ

કન્ફર્મીંગ પાર્ટીની સહીઓ

For Bhoomi Developers

S. G. Patel

Partner