વેચાણ દસ્તાવેજ

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ કોબાની સીમના ખાતા નં. ૯૮૯ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૦૨/૧ની ૧૦૯૨૦ ચો.મી. જમીન જેને ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૧ (કોબા)માં આવરી લઈ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૫/૧ની ૭૦૯૮ ચો.મી. પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૦૨ની ૩૫૪૯ ચો.મી.ના માપવાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર **<u>નેસ્ટ રેસીડેન્સી</u>** નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે તેમાં આવેલ ફલેટો પૈકી **<u>ફલેટ નં......... (......... ફલોર)</u>** વાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **<u>રૂા........... અંકે રૂપીયા .... પુરાનો..</u>**

પ્રથમ પક્ષકાર : વેચાણ આપનાર
મે. નેસ્ટ ડેવલપર્સ
પાન નં. એએકયુએફએન-૧૨૬૨-એમ.
એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
શ્રી ....
ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર,
ઠેકાણું : ઈ-૪૦૧, શ્રીરંગ હાઈટ, ભઈજીપુરા પાટીયા,
પીડીપીયુ ક્રોસ રોડ, કુડાસણ, ગાંધીનગર.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનાર અગર પ્રથમ પક્ષકાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ આપનારનો તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો અને એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો રહેશે).

બીજી તરફવાળા : બીજા પક્ષકાર : વેચાણ લેનાર

શ્રી/શ્રીમતી ....
ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો ....
રહે...................................

જેમને હવે પછી એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે (જે શબ્દના અર્થમાં તેઓ તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, જો એચયુએફ હોય તો એચયુએફના હાલના તથા વખતો વખતના સભ્યો, સહ-હિસ્સેદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, જો પ્રોપરાયટરશીપ પેઢી હોય તો તેના સોલ પ્રોપરાયટર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, જો ભાગીદારી પેઢી હોય તો તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો,

સકસેસરો, એકઝીકયુટરો અને જો કંપની હોય તો તેના સકસેસરો, એસાઇનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો રહેશે).

જત

એ. જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ કોબાની સીમના ખાતા નં. ૯૮૯ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૦૨/૧ની ૧૦૯૨૦ ચો.મી. જમીન જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૧ (કોબા)માં આવરી લઇ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૫/૧ની ૭૦૯૮ ચો.મી. પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૦૨ની ૩૫૪૯ ચો.મી.ના માપવાળી બીનખેતીની જમીન વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી સગવડતા ખાતર આ લેખમાં સદરહું યોજનાની જમીન અગર સદરહું જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૧માં આપવામાં આવેલ છે.

બી. જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ કોબાની સીમના ખાતા નં. ૯૮૯ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૦૨/૧ની ૧૦૯૨૦ ચો.મી. જમીન જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૧ (કોબા)માં આવરી લઇ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૫/૧ની ૭૦૯૮ ચો.મી.ના માપવાળી બીનખેતીની જમીન પ્રમોટરે તેના અગાઉના જમીન માલીકો નામે દિલીપભાઇ ભુદરભાઇ પટેલ અને કૃણાલ દિલીપકુમાર સંઘવીની પાસેથી તા. ૧૩.૩.૨૦૧૯ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાં અનુ.નં. ૫૭૯૮ થી તે જ તારીખે નોંધવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી સગવડતા ખાતર આ દસ્તાવેજમાં સદરહું યોજનાની જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સી. સદરહું જમીન અંગે મે. કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૭૪/૧૦/વશી-૧૯૧૫૮થી ૧૯૧૭૩/૨૦૧૦થી તા. ૮.૯.૨૦૧૦ના રોજ રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૩૯૫૮થી તા. ૧.૧૦.૨૦૧૦ના રોજ પાડવામાં આવેલ, જે નોંધ તા. ૬.૧૨.૨૦૧૦ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સી. ત્યારબાદ સદરહું મોજે ગામ કોબાની સીમના ખાતા નં. ૯૮૯ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૦૨/૧ની ૧૦૯૨૦ ચો.મી. જમીન જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૧ (કોબા)માં આવરી લઇ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૫/૧ની ૭૦૯૮ ચો.મી. અંગે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા તેમના હુકમ નં.

પીઆરએમ/કોબા/૨૭૦/૧૨/૨૦૧૮/૧૧૩૭૭/૨૦૧૯થી તા. ૧૮.૧૦.૨૦૧૯ના રોજ સબડીવીઝન માટે વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ, જે વિકાસ પરવાનગી મુજબ સદરહું ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૫/૧ની ૭૦૯૮ ચો.મી.ના માપવાળી જમીનને સબ પ્લોટ નં. ૦૧ની ૩૫૪૯ ચો.મી. તથા સબ પ્લોટ નં. ૦૨ની ૩૫૪૯ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ.

ઢી/ ત્યારબાદ સદરહું સબ પ્લોટ નં. ૦૨ની બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના પ્લાનો અમો એક તરફવાળાએ તૈયાર કરાવેલ જે પ્લાનો ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (ગુડા) દ્વારા તેમના હુકમ નં. પીઆરએમ/ કોબા/૨૭૦/૧૨/૨૦૧૮ /૧૧૩૭૭/૨૦૧૯, તા. ૧૮.૧૦.૨૦૧૯ના રોજ વિકાસ પરવાનગી ઈસ્યુ કરીને મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

ઈ. પહેલા પક્ષનાએ, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી સદરહું કાયદો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તેમજ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી સદરહું નિયમ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે)ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદરહું યોજનાની નોંધણી, ગાંધીનગર રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે રેફ.નં. ....થી તા.........ના રોજ કરાવી છે.

એફ. વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહું જમીન અંગેના મંજુર થયેલા પ્લાનો, વેચાણ આપનારની તરફેણના દસ્તાવેજની નકલો, ઈન્ડેક્ષ-૨ની નકલો, ગામ નમુના નં. ૭-૧૨ના ઉતારા, બીનખેતીની પરવાનગીઓ, બીયુ પરમીશન તેમજ ટાઈટલ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે જે વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનારને પુરેપુરો સંતોષ થયેલ છે. વેચાણ લેનારે સદરહું તમામ પેપર્સો પોતે જાતે તથા તેમના વકીલો મારફતે જોઈ તપાસી અને ચકાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તેમને પુરેપુરો સંતોષ થયેલ છે. વેચાણ લેનારને સદરહું જમીન કે જેની ઉપર સમક્ષ ઓથોરીટી તરફથી આપવામાં આવેલ વિકાસ અંગેની પરવાનગીઓ તેમજ બીયુ પરમીશન મુજબનું યોજનાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે યોજનાની જમીન પરત્વેના વેચાણ આપનારના હકક અધિકારો બાબતે પુરેપુરો સંતોષ થયેલ છે. વેચાણ લેનાર કબુલ રાખે છે કે, સદરહું વિગતો સબંધી હવેથી કોઈ તપાસ કરવાની બાકી રહેતી નથી અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર લે-લેવડાવશે નહી.

જી. વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનારની વચ્ચે સદરહું **નેસ્ટ રેસીડેન્સી** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ **ફલેટ નં........ (........ ફલોર)** વાળી મીલકત કે જેનો

કાર્પેટ એરીયા **.......... ચો.મી.** તથા વોશ એરીયા **....... ચો.મી.** તથા બાલ્કની એરીયા **...... ચો.મી.** તેમજ કોમન જગ્યા અને એરીયામાં પોશાતા વણ વહેંચાયેલા **...... ચો.મી.** હિસ્સાની જમીન અંગેની કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા............. અંકે રૂપીયા .... પુરા** નકકી કરવામાં આવેલ છે (જેને હવે પછી સદરહું વેચાણ કિંમત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે), જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-રમાં દર્શાવેલ છે (જેને હવે પછી સદરહું મીલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). સદરહું મીલકતના કાર્પેટ એરીયાની વિગત (સદરહું કાયદા મુજબ) તેમજ અન્ય વધારાનો એરીયા (એટલે કે વેચાણ લેનારે વાપરવાનું થતું વધારાના ક્ષેત્રફળ)ની વિગત નીચે દર્શાવ્યા મુજબ છે.

ફલેટ નં.	કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.	બાલ્કની એરીયા + વોશ એરીયા ચો.મી.	જમીનમાં તથા કોમન એરીયામાં વણ વહેંચાયેલો હિસ્સો ચો.મી.

વેચાણ લેનારે સદરહું વિગતોથી પુરેપુરો સંતોષ છે અને તે સબંધી કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી.

એચ. વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવાની કે, સદરહું એરીયાની વિગતમાં આર્કીટિકચ્યુલ પ્રોજેકશનના એરીયાનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી. વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને સદરહું મીલકતના કાર્પેટ એરીયા તેમજ સદરહું મીલકતને આનુસાંગીક જોડાયેલા અન્ય વધારાના ક્ષેત્રફળ સબંધી પુરેપુરો સંતોષ છે જેથી વેચાણ લેનારને તે સંબધી કોઇપણ જાતનો વાંધો વિરોધ કે તકરાર નથી તેમજ ભવિષ્યમાં વાંધો તકરાર લે-લેવડાવવાનો રહેશે નહી.

આઇ. સદરહું મીલકતની વેચાણ કિંમતની ગણતરી સદર મીલકતના કાર્પેટ એરીયા તેમજ સદરહું યોજનાની જમીનમાં પોશાતા વણ વહેંચાયેલા હકક હિત હિસ્સાની જમીન મુજબ કરવામાં આવેલ છે. તેમજ સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સગવડો, સવલતોમાં વેચાણ લેનારનો અન્ય ફલેટ ધારકો સાથે સહીયારો વપરાશી હકક રહેશે.

જે. વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને સદર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવેલ રકમ

અનુ.નં.	રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંકની વિગત

કુલ રૂ.................... અંકે રૂપીયા .... પુરા.

૧. વેચાણ લેનારે સદરહું ઉપરોકત પેમેન્ટની ચુકવણી વેચાણ આપનારને સદરહું મીલકતના પુરેપુરા વેચાણ અવેજની રકમ પેટે ચુકવી આપેલ છે જે સદર મીલકતનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-રમાં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું રકમ મળ્યા અંગેની વેચાણ આપનાર દ્વારા આ પહોંચ કમ કબુલાત છે અને સદરહું અવેજના બદલામાં વેચાણ આપનાર તેમની માલીકીની મીલકતના માલીકી હકકો સહીત તેમજ સદરહું યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એરીયા, સગવડો અને સવલતોમાં અન્ય ફલેટ ધારકો સાથે વણ વહેંચાયેલા હકકો અને અધીકારો સહીત તેમજ સદરહું મીલકત તેમનું દીલ ચાહે તે રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીત વેચાણ આપે છે જેથી સદરહું મીલકતમાંથી જે કોઇ આવક કે લાભ થાય તે તમામ આવક તેમજ લાભો હરહમેંશ માટે બીજી તરફવાળાને પ્રાપ્ત થયેલ છે.

૨. પ્રોજેકટમાં આવેલ અન્ય ફલેટો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે તેની વેચાણ લેનારને જાતમાહીતી છે. અને તે અંગેના કરારો, વેચાણના લેખો, વેચાણ દસ્તાવેજો આવા અન્ય વેચાણ લેનારાઓની તરફેણમાં કરવામાં આવશે અને તેવા તમામ વેચાણ લેનારાઓ યાને માલીકોને સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સગવડો, સવલતોમાં વણ વહેંચાયેલો હકક હિત હિસ્સો રહેશે અને આવી તમામ સગવડો, સવલતોનો ઉપયોગ સંયુકત રીતે કરવાનો રહેશે.

૩. સદરહું મીલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન પરીશીષ્ટ-રમાં કરવામાં આવેલ છે તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપવામાં આવે છે. અને વેચાણ લેનારે સદરહું ફલેટને સારી અને યોગ્ય સ્થિતીમાં કબજો મેળવેલ છે તેની સ્વીકૃતી સ્વીકારે છે. વેચાણ લેનારને સદરહું ફલેટના બાંધકામ, વિશીષ્ટતાઓ, ફીકસર્ચ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેકટની સુવીધાઓ, સવલતો વિગેરેની ગુણવત્તાથી સંતુષ્ટી થયેલ છે. જેથી વેચાણ લેનાર ભવિષ્યમાં તે સબંધી કોઇપણ જાતનો વાંધો વિરોધ તકરાર કે દાવાઓ ઉભા કરવાના રહેશે નહી. વેચાણ લેનારે સદરહું મીલકતની સ્થળસ્થિતીની પણ ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી તેમને પુરેપુરો સંતોષ છે. વેચાણ લેનારાઓએ સદરહું મીલકતના કાર્પેટ એરીયા અને સુપર બિલ્ટઅપ એરીયાના

ક્ષેત્રફળને ધ્યાનમાં રાખીને સંપુર્ણપણે સંતુષ્ટ થયા છે અને આ સંદર્ભમાં કોઇ વાંધો નથી કે ભવિષ્યમાં કોઇ વાદ વિવાદ ઉભા કરશે કરાવશે નહી.

૪. વધુમાં વેચાણ આપનાર તથા તેના ઉત્તરાધીકારીઓ તથા તેમના વતી હરકોઇ માણસો વેચાણ લેનારને સદરહું મીલકત પરત્વેના કોઇપણ કાર્યો, કાર્યવાહીઓ કરવા સબંધી કોઇપણ પ્રકારની રોકટોક કરવા કરાવવા હકકદાર નથી અને તે મુજબ વેચાણ લેનારને સદરહું મીલકત પરત્વેના સઘળા પ્રકારના કામકાજો કાર્યવાહીઓ કરવા સારું આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અને નિયમોને આધીન તથા વહીવટીય માળખાના તમામ નિતી નિયમો અને ધારા ધોરણોને આધીન સંપુર્ણ સત્તા અને અધીકારો આપવામાં આવેલ છે.

૫. વધુમાં વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર તરફથી લેખીતમાં પરવાનગી અને કબુલાત પ્રાપ્ત કર્યા બાદ સદરહું મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવીને શાંતીપુર્વક દાખલ થવાનું રહેશે અને ફલેટનો કબજો ભોગવટો ધારણ કરશે અને વેચાણ આપનાર તથા કોઇપણ સભ્યોના તથા વેચાણ આપનાર હિત ધરાવતા હોય તેવા કોઇપણ વારસદારો, વહીવટકર્તાઓના કોઇપણ જાતના દાવાદુવીઓ, લીટીગેશનો, અંતરાય, કલેઇમ કે ડીમાન્ડ સીવાય વેચાણ લેનાર સદર ફલેટ તથા તેના દરેક ભાગના ભાડા તથા નફા સાથેના તમામ લાભો પ્રાપ્ત કરી શકશે.

૬. વેચાણ આપનાર પાસેથી લેખીતમાં સદરહું મીલકતનો કબજો સ્વીકારેથી વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, અનુગામીઓ, કાનુની પ્રતીનિધીઓને તથા તેમના ભાડુઆત અને કર્મચારીઓ તથા તેમના વતી અધિકૃત તમામ વ્યકિતઓને સદરહું ફલેટનો કાયદેસર રીતે વાપર ઉપયોગ ઉપભોગ કરવા તેમજ મેનેજમેન્ટ કમીટી / સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણો તેમજ નિતી નિયમો મુજબ રાત્રી અને દિવસ દરમ્યાન તેમની સાથે સંકળાયેલા તમામ હેતુઓ માટે અવર-જવર કરવા તેમજ વાહન સહીત તેમજ વગર વાહને આવવા જવાના અબાધીત હકક રહેશે.

૭. વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને ખાતરી વિશ્વાસ અને બાહેંધરી આપે છે કે, સદરહું યોજનાની જમીન તથા બાંધકામ તથા તેનો કોઇપણ ભાગ કોઇપણ હેતુ માટે સંપાદન કરવામાં આવેલ નથી કે અનામત હેઠળ નથી તેમજ સદરહું મીલકત ઉપર કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો ભરણપોષણનો કે માલીકી હકક કે અધિકાર નથી તેમજ વેચાણ આપનારે સદરહું યોજનાની જમીન ઉપર કે તેના દસ્તાવેજો ઉપર કે સદરહું મીલકત

ઉપર કોઈપણ પ્રકારની લોન કે નાણાંકીય સવલત મેળવેલ નથી કે બોજો ઉભો કરેલ નથી તેમજ સદરહું મીલકત સંપુર્ણપણે બોજામુકત અને ચાર્જરહીત છે.

૮. વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાતરી અને બાહેંધરી આપે છે કે, બીયુ પરવાનગીની તારીખથી પાંચ વર્ષની મુદતમાં જો વેચાણ લેનાર તરફથી વેચાણ આપનારને સદરહું ફલેટની ગુણવત્તા કે સ્ટ્રકચરની ખામીને સબંધીત નોટીસ પાઠવવામાં આવેથી વેચાણ આપનારે તેમના ખર્ચે આવી ખામીઓને સુધારવાની રહેશે. અને જો આવી ખામીઓને સુધારવાની શકયતા ના હોય તો વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર પાસેથી તેવી ખામીઓના નુકશાનની રકમ તેમને થયેલ ખર્ચ અને નુકશાન સહીત વસુલ મેળવવા હકકદાર રહેશે. આવી ખામીઓ સુધારવામાં અથવા વળતર ચુકવવા માટે વેચાણ લેનાર નીચેની વિગતો સબંધી જવાબદાર ગણાશે નહી.

એ. જો આવી ખામીનું કારણ વેચાણ આપનારને લાગુ પડતી ના હોય અથવા વેચાણ આપનારના નિયંત્રણની બહાર હોય અથવા

બી. કુદરતી આપતીઓના કિસ્સામાં અથવા જેમતેમ રફે દફે અયોગ્ય રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાથી થતા નુકશાન સબંધી અથવા અનઅધિકૃત ફેરફાર કરવાના કારણે અથવા

સી. ઉત્પાદકો અથવા સપ્લાયર દ્વારા ખામી તરીકે ગણવામાં ના આવતા હોય તેવા કુદરતી અથવા ફેકટરી ઉત્પાદીત ઉત્પાદનોના આકાર, કદ, જાડાઈ અથવા કલરમાં વૈવિધતામાં સહજ અનુમતીપાત્ર વિવિધતા અને સહનશીલતાના હદ સુધી વેચાણ આપવા જવાબદાર રહેશે નહી અથવા.

ડી. જયારે પ્રોડકટ સપ્લાયર્સ અથવા માલ વિક્રેતાઓ દ્વારા તેવી બાહેંધરી અને વોરંટી આપવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે તેવી બાહેંધરીઓ અને વોરંટીને વિસ્તૃત કરવામાં આવશે અને આવી વોરંટીની રાહત મેળવવા માટે અને બાહેંધરી આપતા પક્ષકારના એકમાત્ર વિવેકબુધ્ધી ઉપર રહેશે. સદરહું બાહેંધરીઓ જયાં પક્ષકાર દ્વારા પુરી પાડવામાં આવેલ હોય તો પ્રમોટરની ગેરંટી / વોરંટી ખામી જવાબદારીઓના સમયગાળા પહેલા સમાપ્ત થાય છે અને આવી બાહેંધરીઓ સદરહું ફલેટ / યોજના / તબકકા / વિંગની જાળવણી હેઠળ આવરી લેવામાં આવે છે અને જો વાર્ષીક જાળવણીના કરારો / નવીનીકરણના કરાર / નવીનીકરણ ના કરાયેલ હોય તો મેનેજમેન્ટ કમીટી તથા

વેચાણ લેનાર તેના કારણે ઉપસ્થિત થતી કોઇપણ ખામી માટે જવાબદાર ગણાશે નહી અથવા

ઈ. ઉત્પાદક / વેચાણ આપનાર દ્વારા નિર્ધારીત કરેલ જાળવણી શીડયુલ અને ઓપરેટીંગ મેન્યુઅલનું મેનેજમેન્ટ બોડી અથવા વ્યકિતગત વેચાણ લેનારે પાલન કરેલ ના હોય તેવા સંજોગોમાં અથવા

એફ. જો વેચાણ લેનારે તેના કોઇપણ કરારમાં નિષ્ફળ થયા હોય અથવા આ કરારમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ કોઇપણ નિયમો અને શરતોનો ભંગ થાય તો

જી. સદરહું ફલેટમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા કોલમ, બીમ વિગેરેમાં તથા ફીટીંગ્સ, પાઇપ, પાણી પુરવઠો, જોડાણો અથવા બાથરૂમમાં કે શૌચાલયમાં કે રસોડા વિગેરેમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇપણ પ્રકારનું પરીવર્તન કરવામાં આવે અથવા તે અંગેની કોઇપણ જાતનું કૃત્ય હાથ ધરવામાં આવે તો તે પરત્વે ઉદ્ભવતી ખામી સબંધી વેચાણ આપનારની જવાબદારીઓ આપમેળે રદ થયેલ ગણાશે.

૯. સદરહું મીલકતને આનુસાંગીક બીયુ પરવાનગી આવે તે સમયગાળા સુધીના તમામ પ્રકારના પંચાયતના વેરાઓ, ગુડા ચાર્જીસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, રેવન્યુ ટેક્ષો વિગેરે ભરપાઇ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીની વેચાણ આપનારના શીરે રહેશે અને ત્યારબાદ વેચાણ લેનારે બીયુ પરમીશન મળેથી સદરહું ગુડા ચાર્જીસ, મીલકત વેરાઓ, ટેક્ષો, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ ભરપાઇ કરવાના રહેશે. વેચાણ લેનારે સદરહું મીલકત પરત્વેના બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, પાણી, ગટર ચાર્જીસ, ગેસ કનેકશન ચાર્જીસ, ઇન્ટરનેટ કનેકશન ચાર્જીસ તેમજ અન્ય તમામ કનેકશનોના ચાર્જીસ પણ ભોગવવાના રહેશે.

૧૦. વેચાણ લેનાર આથી જાહેર કરે છે કે તેઓ સદરહું મીલકત ખરીદવા માટે કાયેસર રીતે હકકદાર છે અને તે સારું તેમણે તમામ લાગુ પરવાનગીઓ, પરમીશનો, મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે તેમજ સદરહું મીલકતના વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી પા કાયદેસર રીતે કરેલ છે જેથી આવી કોઇ મંજુરીઓની શરતો અને વિગતોને અનુસરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે તેમજ કોઇપણ શરતો કે નિયમોનું ઉલ્લઘંન બદલ સરકારી ઓથોરીટીઓ તરફથી જે કોઇ દંડ અથવા પેનલ્ટી લાગુ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે તેવા દંડ તથા પેનલ્ટીની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે તેમજ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને તે અંગે સંપુર્ણ બાહેંધરી, ખાતરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

૧૧. વેચાણ લેનાર તથા તેના ટ્રાન્સફરીઓ બાનાખતના કરારમાં, એપ્લીકેશન ફોર્મ વિગેરેમાં જણાવેલ તમામ શરતો અને વિગતોનું પણ પાલન કરવા સંપુર્ણપણે બંધનકર્તા રહેશે.

૧૨. વેચાણ લેનાર વધુમાં કબુલ, મંજુર રાખે છે કે, તેમણે રેરાના કાયદામાં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ પ્રકારના દસ્તાવેજો, વિગતો અને હકીકતોને જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે સદરહું કાયદા અને નિયમોને અનુરૂપ છે અને વેચાણ લેનારને તેનાથી પુરેપુરો સંતોષ થયેલ છે વધુમાં વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને સમંતી આપે છે કે, વેચાણ આપનાર દ્વારા રેરાના કાયદા મુજબની તમામ શરતો અને નિતી નિયમો તેમજ ગાઈડલાઈન મુજબનું તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતો મુજબનું વર્તન અમલ કરેલ છે જેથી વેચાણ લેનારે તે સબંધી કોઇપણ જાતની ફરીયાદ કે વાંધો કે તકરાર લે-લેવડાવવાનો રહેશે નહી.

૧૩. સદરહું વેચાણ વ્યવહાર સબંધી કાયદા હેઠળ અવસ્થિત અથવા લાગુ પાડવા માટે નિર્ધારીત કરવામાં આવશે. તેમજ વેચાણ વ્યવહારની આ જોગવાઈઓ આ વેચાણ વ્યવહારના ઉદ્દેશ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંતોષીત અને હદ સુધી અનુરૂપ ના હોય ત્યાં સુધી તેને કાઢી નાંખવામાં આવશે. લાગુ કાયદા હેઠળ જો કોઇ કેસ હોય તો વેચાણ વ્યવહારની બાકીની જોગવાઈઓ માન્ય ગણાશે અને તે વેચાણ વ્યવહારના અમલીકરણ સમયે લાગુ થાય ત્યારે લાગુ પાડવામાં આવશે.

૧૪. વેચાણ લેનારે તે હકીકત સ્પષ્ટ રીતે સમજી લીધેલ છે અને સમંત થાય છે કે, સદરહું કરારમાં દર્શાવેલ તમામ જોગવાઈઓ તેમજ સદરહું મીલકત સબંધી ઉદભવવા પામતી તમામ જવાબદારીઓ સદરહું મીલકતના ટ્રાન્સફર અથવા વ્યવહારના કિસ્સામાં સદરહું મીલકતના કોઈપણ અનુગામી / કબજેદારોને સમાન રીતે લાગુ પડશે.

૧૫. વેચાણ લેનારે બાંધકામની બનાવટ અને ગુણવત્તા અને પ્લાન માટે ઉપયોગમાં લેવાયેલ સામગ્રી અને પ્રોજેકટની વિશીષ્ટતાઓ અને ડીઝાઈન અને સલામત સપંતી માટે કોઈપણ પ્રકારની ફરીયાદ નથી. વેચાણ લેનારે મીલકતની તપાસ કરી લીધેલ છે અને તેના વિસ્તાર તથા ક્ષેત્રફળ વિશે માહીતી મેળવીને ચકાસી લીધેલ છે અને તેનાથી પુરેપુરા સંતુષ્ટ છે તેમજ વધુમાં જાહેર કરે છે કે, સદરહું મીલકત તમામ પ્રકારની આવશ્યક સગવડો, સવલતો, સુવીધાઓ સાથેની છે જેથી વેચાણ લેનારને આ બાબતે કોઈ વાદવિવાદ નથી કે ભવિષ્યમાં કોઇ વાદ વિવાદ ઉભો કરશે કરાવશે નહી.

૧૬. વેચાણ લેનાર દ્વારા આ કરારની શરતો અને વિગતો હેઠળ વેચાણ આપનારનો કે પ્રોજેકટ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોઈપણ પ્રકારની નહી ચુકવાયેલ રકમ સબંધી સદરહું મીલકત ઉપર પ્રથમ પુર્વાધીકાર અને ચાર્જ રહેશે.

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની હકીકતો અને વિગતો તેમજ અધીકારો સબંધી પરસ્પર એકજુથ અને સમંત થયેલ છે.

વેચાણ લેનાર આથી સમંત આપે છે કે તેઓએ નીચે દર્શાવેલ નિયમો અને શરતો ઉપર સદરહું મીલકત વેચાણ રાખેલ છે જે અંગે તેઓ નીચે જણાવેલ હકીકતોએ વેચાણ આપનાર સાથે કરાર કરે છે.

૧. સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સગવડો, સવલતોના નિભાવ અર્થે તેમજ તેના મેન્ટેનન્સ સારું વેચાણ આપનાર દ્વારા સર્વીસ સોસાયટી તરીકે વહીવટીય માળખા (મેનેજમેન્ટ બોડી)નું નિર્માણ કરવામાં આવશે. વેચાણ લેનારે સદરહું વહીવટીય માળાખામાં સભ્ય થવા સારું જરૂરી અરજીઓ અને પેપર્સો, દસ્તાવેજોમાં વખતો વખત સહીઓ કરી આપવાની રહેશે તેમજ વહીવટીય માળખાના સભ્ય તરીકે વેચાણ લેનારે પુરેપુરો સાથ અને સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ શેરો ખરીદ કરવાના રહેશે તેમજ વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખાના તમામ નિતી નિયમો અને ઠરાવોનું પાલન કરવાની આથી બાહેંધરી આપેલ છે તેમજ તેના કોઇ નિતી નિયમો અને ઠરાવોનું ઉલ્લંઘન નહી કરવા સારું સમંત થયેલ છે.

૨. વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખાના તમામ નિતી નિયમો અને વિનીમયોનું તેમજ તેમાં જે કોઇ સુધારો, વધારો કે ફેરફાર કરવામાં આવે તે તમામનું ચુસ્તપણે પાલન કરશે વહીવટીય માળખું તેવા સુધારાઓ બિલ્ડીગના તથા મીલકતની જાળવણી અને રક્ષણ માટે વખતો વખત કરી શકે છે અને તેમાં સબંધીત સ્થાનીક સત્તા, સરકારી કે અન્ય જાહેર સંસ્થાઓના વખતો વખત નિયમ મુજબ બિલ્ડીગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન અને પેટા કાયદાઓના પાલન અને પ્રદર્શન માટે વેચાણ લેનારાઓ બિલ્ડીગમાં સદરહું મીલકતના કબજા અને ઉપયોગ વિશે વહીવટીય માળખા દ્વારા નકકી કરેલી તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન કરશે અને તે અંગેના કરો, ખર્ચા અને અન્ય ખર્ચાઓની રકમોની નિયમીતપણે ચુકવણી કરશે.

૩. વેચાણ લેનાર દ્વારા સમંતી આપવામાં આવે છે કે, વહીવટીય માળખું / વેચાણ આપનાર દ્વારા વખતો વખત મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તરીકે જે કોઇ રકમો ભરવાનું જણાવવામાં આવે તેવી રકમો સદરહું મીલકતના માલીક તરીકે વેચાણ આપનાર માલીકને ચુકવી

આપવાની રહેશે તેમજ વેચાણ લેનાર વધુમાં સ્વીકારે છે કે, તેઓ આવી ચાલુ તેમજ રૂટીન મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ નિયમીત પણે વહીવટીય માળખા / વેચાણ આપનારને ચુકવી આપશે. સદરહું રકમ વહીવટીય માળખા / વેચાણ આપનારને જયારે પણ જણાવવા અંગે ત્યારે ૨૪ માસની મુદતમાં ચુકવી આપશે. વેચાણ લેનારે તેવી રકમ કોઈપણ જાતના વાદ વિવાદ વગર ચુકવવાની રહેશે, વેચાણ લેનાર વધુમાં સમંત થાય છે કે, બીયુ પરવાનગી મેળવવાની તારીખથી સદરહું માસીક મેન્ટેનન્સની રકમની ચુકવણી નિયમીત રીતે કરવાની રહેશે તેમજ સદરહું મીકલતના બુકીંગના સમયને ધ્યાનમાં લીધા વગર વેચાણ લેનારે આવા લાગુ મેન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા ડીપોઝીટની ચુકવણીઓ ઉપર લાગુ પડતા સર્વીસ ટેક્ષ અથવા જીએસટી ભરવાનું રહેશે અને તેની પણ ચુકવણી કરવાની રહેશે. સદરહું સીકયોરીટી ડીપોઝીટ તેમજ ચાલુ મેન્ટેનન્સની રકમનો ઉપયોગ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો સુવીધાઓના નિભાવ અર્થે તેમજ જાળવણી અર્થે વહીવટીય માળખા / વેન્ડર દ્વારા કરવામાં આવશે. વહીવટીય માળખાને જયારે પણ જરૂરીયાત જણાય તે મુજબ સદરહું મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમનો ઉપયોગ / ખર્ચ કરવા માટે હકકદાર રહેશે.

૪. વહીવટીય માળખા દ્વારા ખર્ચાને પહોંચી વળવા માટે ભવિષ્યમાં જો કોઇ વધારાની રકમ ભરપાઇ કરવાનું જણાવવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે તેવી જરૂરી વધારાની રકમ ભરપાઇ કરી આપવાની રહેશે તેમજ જો વેચાણ લેનાર વહીવટીય માળખાને તેવી રકમની ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે કસુર કરે તો વહીવટીય માળખું સદરહું વેચાણ લેનારને પુરી પાડવામાં આવતી કોમન સવલતોને કાંપી નાંખવા હકકદાર રહેશે અને વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખા વિરૂધ્ધમાં તેવી સગવડો સબંધી કોઈપણ જાતની ડીમાન્ડ કરવા હકકદાર રહેશે નહી. તેમજ વહીવટીય માળખાને સદરહું આવી રકમ ચુકવી આપવામાં કસુર કે વિલંબ થાય તો વેચાણ લેનારે તેવી રકમ વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવાની રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ ગયેલ હશે તો તેઓ વહીવટીય માળખા પાસે તેવી કોઇ સગવડો, સવલતો માટે કોઈપણ જાતનો હકક દાવો કરવા કરાવવા હકકદાર રહેશે નહી.

૫. વેચાણ લેનારે સદરહું મીલકતનો ઉપયોગ ફકત રહેઠાણના હેતુ સારું જ કરવાનો રહેશે. વેચાણ લેનારે અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા કરાવવાનો રહેશે નહી કે મીલકતમાં કે બિલ્ડીંગના અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને કે આડોશી પાડોશીઓને કે મીલકત માલીકોને કોઈપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે મુજબનું કોઈપણ પ્રકારનું ગેરકાયદેસર કૃત્ય કરશે કરાવશે નહી. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ સાઈડ માર્જીન કે ગ્રાઉન્ડ ફલોરે આવેલ માર્જીનની જગ્યાઓમાં કોઈપણ પ્રકારનું સ્થાયી કે અસ્થાયી સ્વરૂપનો બાંધકામ કરવા કરાવવાનું રહેશે નહી કે કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચર અથવા

ફીક્ચર્સ કે કેબીનેટ, ટેબલ, ખુરશીઓ અથવા અન્ય છુટક સામગ્રીઓ વિગેરે મુકીને કોઈપણ રીતે હરકત અંતરાય કરવા કરાવવાની રહેશે નહી.

૬. વેચાણ આપનાર તેમની મીલકતમાંથી સદરહું યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં, કોમન પેસેજમાં, બાલ્કનીમાં કે કંપાઉન્ડ વોલમાં કોઈપણ જાતનો ગંદકી, ગંદવાડ, નકામી ચીજવસ્તુઓ કે કચરો ફેંકી શકશે નહી તેમજ યોજનાની તમામ સહીયારી જગ્યાઓની યોગ્ય રીતે જાળવી રાખશે તેમજ વેચાણ લેનારે ફીકસ ફર્નીચર તેમજ વ્યવસાયને લગતા ફીકસ ફર્નીચરો તેમજ તેની જાળવણી અને કામગીરી યોજનાના અન્ય સહમાલીકોને તેમજ અધિકારીઓને કોઈપણ જાતની અસુવીધાઓ કે નુકશાન પહોંચાડયા વિના વસાવવાનું રહેશે તેમજ તેની સ્થાપના કરવાની રહેશે. વેચાણ લેનારે સદરહું મીલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો જોખમી, જવલનશીપ કે નુકશાનકારક ગણાતું હોય તેવા કોઈપણ માલસામાનનો સંગ્રહ કરવાનો રહેશે તેમજ યોજનાના નિર્માણ અથવા તેના માળખાને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે તેવા ભારે ભરખમ ચીજવસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહી અન્યથા તે સબંધી સ્થાનીક સત્તામંડળ દ્વારા વાંધો ઉઠાવવામાં આવશે. વધુમાં વેચાણ લેનારે ભારે માલસામાનનું વહન કરતી વખતે સીડી, કોમન એરીયા તથા મકાનોના અન્ય કોઈપણ માળખાને તેમજ બિલ્ડીગના પ્રવેશદ્વારને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન ના પહોંચે તેની કાળજી રાખવાની રહેશે. જો વેચાણ લેનારની આવી ગેરવર્તણુંકના કારણે સદરહું યોજનાને કે કોમન એરીયાની જગ્યાને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થયેલ હશે તો તે માટે વેચાણ લેનાર જવાબદાર ગણાશે તેમજ તે માટે તેના ખર્ચ નુકશાનની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે. વેચાણ લેનારે સદરહું સમગ્ર મીલકત માટે ઘડવામાં આવેલ તમામ નિતી નિયમોનું હરહમેંશ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદરહું મીલકતની અંદરની આંતરીક કામગીરી હાથ ધરવાની રહેશે. વેચાણ લેનાર તથા તેના એજન્ટો, મુલાકાતીઓ વિગેરે યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી, કચરો કે પાનમસાલા વિગેરે ફેંકી શકશે નહી અન્યથા આવી ગંદકી, કચરો વિગેરે સાફ કરવા માટે વેચાણ લેનાર જવાબદાર ગણાશે. તેમજ વેચાણ આપનાર અથવા વહીવટીય માળખું પણ વેચાણ લેનાર તથા તેના પરીવારના સભ્યો, સ્ટાફ મેમ્બર્સ, મુલાકાતીઓ વિગેરે ઉપર તે અંગેનો દંડ લાદવા હકકદાર રહેશે.

૭. સદરહું મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે બીનરહેણાંક હેતુ માટે કરવા કરાવવાનો રહેશે નહી. જો આવો બીનરહેણાંકીય વપરાશ કરવાની શરૂઆત યાને પ્રારંભ થયેલ છે તેવી જાણમાં આવે કે તુરત જ તેવા બીન-રહેણાંકીય વાપર ઉપયોગ રોકવા માટે હકકદાર રહેશે.

૮. વેચાણ લેનારે સદરહું મીલકતનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ, ડોકટરના કલીનીક, વર્ગો, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસના કન્સલ્ટીગ રૂમ તરીકે અને અન્ય કોઇપણ હેતુ માટે વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખાને અથવા યોજનાના અન્ય વપરાશકર્તાઓને વાંધાજનક હોય તે રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.

૯. વેચાણ લેનારે સદરહું મીલકત વેચાણ રાખ્યા બાદ સદરહું ખરીદ કરેલ મીલકતની યોગ્ય અને સારી સ્થિતીમાં જાળવણી રાખવાની રહેશે તેમજ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ, ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, જી.ઇ.બી. તેમજ અન્ય કોઇપણ સત્તામંડળના તમામ નિતી નિયમો અને કાયદાનું હરહમેંશ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ કોઇપણ પ્રકારના નિયમો અને પેટા નિયમો તેમજ શરતોના ઉલ્લંઘન માટે વેચાણ લેનાર જવાબદાર ગણાશે, વધુમાં વેચાણ લેનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સામેલ તમામ નિતી નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૦. વેચાણ લેનાર કે તેમના કુટુંબના સભ્યો, કર્મચારીઓ, મુલાકાતીઓ, એજન્ટો વિગેરે તમામ સદરહું મીલકતમાં કે આજુબાજુની મીલકતોમાં કે બિલ્ડીગમાં કોઇપણ પ્રકારનો ઉમેરો, સુધારો, ફેરફાર કે તેના કોઇપણ હિસ્સાને કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડી શકશે નહી કે બિલ્ડીગના માળખાને કોઇપણ રીતે બગાડી શકશે નહી તેમજ સદરહું મીલકતમાં આવેલ નળ, ગટરના પાઇપો સારી રીતે રાખવાના રહેશે તેમજ તેની સારી રીતે જાળવણી તેમજ માવજત કરવાની રહેશે. તેમજ યોજનાના બિલ્ડીગના એલીવેશન / કે બ્રાહય દેખાવના કલરકામમાં કોઇપણ જાતના ફેરફાર અંગે મંજુરી આપવામાં આવશે નહી. વેચાણ લેનારે તેમની મીલકતમાં જો કોઇ સુધારો, વધારો કે ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે અંગે વહીવટીય માળખાની અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ ગુડા અને અન્ય સત્તાધીકારોની પુર્વ મંજુરી મેળવ્યા સિવાય જ બીન માળખાકીય સુધારા વધારા કરી શકાશે. વેચાણ લેનારે બિલ્ડીગના અન્ય સહીયારી મીલકતોને કે સહમાલીકોની મીલકતના કોલમ, બીમ, દીવાલો, સ્લેબને અથવા આરસીસી ઢાંચાને કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડી શકશે નહી. સરકાર દ્વારા સુચીત કરવામાં આવેલા સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો (જીડીસીઆર) મુજબ વેચાણ લેનારને તે વિગતોથી પુરેપુરા વાકેફ કરવામાં આવે છે. ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એકટ ૧૯૭૬ હેઠળ બિલ્ડીગને સારી રીતે રીપેર કરાવવાની તેમજ તેને મેન્ટેઇન રાખવાની સંપુર્ણ જવાબદારી માલીકોની / વેચાણ લેનારની રહેશે જેથી બાંધકામની સ્થિરતા બાબતે તે અંગે કોઇપણ જાતનો સમાધાન કરવામાં આવશે નહી. વધુમાં સ્ટ્રકચરલ ઇજનેર પાસેથી સમયાંતરે બિલ્ડીગની નિરીક્ષણ અને જાળવણી પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટેની સંપુર્ણ જવાબદારી યોજનાના

માલીકો / વેચાણ લેનારાઓની રહેશે અને વેચાણ લેનારાઓ તે સબંધી કાનુની તમામ સુચનાઓ અને કાયદાઓનું પાલન કરવાની આથી ખાતરી આપે છે.

૧૧. વેચાણ લેનાર દરવાજા, બારી, બારણા વિગેરેના કદ અને આકારને બદલી / બદલશે નહી અને સદરહું ફલેટ અથવા બ્લોકની છત વિગેરેમાં એરકંડીશનર અથવા કુલર્સને ઠીક કરવા માટે કોઈ છીદ્ર અથવા નવી બારી બનાવશે નહી. વેચાણ લેનારે નિર્દિષ્ટ સ્થાનો ઉપર જ એરકંડીશનર્સ / કુલર્સને સ્થાપીત કરવાનું રહેશે, જેથી યોજનાના બ્રાહય દેખાવને નુકશાન થાય નહી.

૧૨. વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખાની પુર્વ લેખીત મંજુરી મેળવ્યા સિવાય કોઈપણ જાતની નેમપ્લેટ મુકી શકશે નહી તેમજ વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખા તરફથી ફલેટના પ્રવેશની દિવાલ / દરવાજા ઉપર નેમ-પ્લેટ દર્શાવવા માટેની જરૂરીયાતો તેમજ આવશ્યકતાઓ પુરી પાડવામાં આવશે. તેમજ વેચાણ લેનારને તેમના ફલેટના પ્રવેશદ્વાર ઉપર તેમની નેમપ્લેટ મુકવાની મંજુરી આપવામાં આવે છે અને સદરહું નેમપ્લેટના કદ અને સાઈઝ સબંધી વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખાની સુચનાઓને અનુસરવાની રહેશે. સદરહું મીલકતની અંદરના ભાગે બહારની બાજુથી જોઈ શકાય તે રીતે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતના હોર્ડીંગ્સ, સીનેજ કે ડ્રોપ્સ મુકી શકશે નહી કે ઈન્સ્ટોલ કરી શકશે નહી. ફકત વેચાણ આપનાર / વહીવટીયત માળખું જ યોજનાના તમામ સભાસદો, કબજેદારો તેમજ વેચાણ લેનારાઓના નામ બિલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર નિયકત સ્થળે પ્રદર્શીત કરવાનો હકક રહેશે.

૧૩. વેચાણ લેનાર સદરહું મીલકતમાં આગળ, પૂર, ધરતીકંપ, તોફાન, તંગી, વિમાન અથડામણ, રમખાણ, તોડફોડ વિગેરે દ્વારા નુકશાન સામે વિમો લેવાનો રહેશે અને વહીવટીય માળખું જે નકકી કરે તે વીમા કંપની સાથે યોગ્ય વીમો ઉતરાવવાનો રહેશે. મીલકતને આગ અથવા જલ્દીથી નુકશાન થતા બચાવી શકાય તે હેતુ માટે વહીવટીય કંપની અથવા વેચાણ આપનારને જયારે પણ જરૂર જણાય ત્યારે સદરહું વીમાના નિતી નિયમો સાથે જોડાશે અને વેચાણ લેનારે તેના પ્રીમીયમની રકમ નિયમીત પણે ચુકવવાની રહેશે અને તેની પહોંચ વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. સદરહું વીમાની રકમનો ઉપયોગ મીલકતના સમારકામ તથા મીલકતની પુન ઃસ્થાપનમાં વ્યાજબી વ્યવહારીક હેતુ માટે કરવામાં આવશે.

૧૪. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, ફાયર એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમ, ફાયર લિફટ, જનરેટર તથા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એસેસરીઝની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે, અને બીજા પક્ષનાને ફાયર ફાઈટીંગ

સીસ્ટમના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. જે હાલમાં સંપુર્ણપણે કાર્યરત છે. જેને સમયાંતરે ચેક કરી કરાવી તેને હર હંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો બીજા પક્ષનાને અમો પહેલા પક્ષનાએ આપેલ છે. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કીટ થવાથી આગ લાગે છે. અને શોર્ટ સર્કીટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે. જેથી કોઈપણ વેલ્ડીગ કામ વખતે, ઈલેકટ્રીક વેલ્ડીગ કામ માટે હેવી લોડ વાળા ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તથા દિવાબત્તીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે. તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને આપેલ છે. વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન વાંધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડિપાર્ટમેન્ટમાંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે. તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એકસપાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મુકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકા ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે. આમ, ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ હર હંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગોવસાત જો ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ બંધ હશે અને કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાશે તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે. આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઈટ ચાલુ રહે તે રીતેનું વાયરીગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે. અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ બિલ્ડીગમાં તથા બેઈઝમેન્ટમાં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીએ 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 ઉપસ્થીત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે. તેમજ વધારાની સુરક્ષા માટે દરેક ફલેટ માલીકોએ ફરજીયાત પોત-પોતાના ફલેટમાં એક એબીસી અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફટી માટે રાખવાના છે તેમજ અન્ય ફાયર સેફટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે સહી. કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા બીલ્ડીગના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેકશન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ તથા તેના પંપ તથા જનરેટર હંમેશા ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મેન્ટેઈન કરવાના રહેશે. અને જો ફાયર ફાઈટીગનું ઉપરોકત રીતે જણાવ્યા મુજબનું

મેન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઇ અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જે બાબત અત્યંત ગંભીરપણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

૧૫. સદર યોજના સબંધીના ફ્લેટ નં. એ/૮૦૧, એ/૮૦૪ વાળા ફ્લેટોની ઉપરના ભાગે (ધાબાવાળા ભાગમાં) ફ્લેટ નં. એ/૯૦૧ અને એ/૯૦૨ વાળા માલીકોને ફકત વપરાશી હકક કાયમી ધોરણે કરવાનો રહેશે. તેવી જ રીતે ફ્લેટ નં. બી/૮૦૨, બી/૮૦૩ની ઉપરના ભાગે (ધાબાવાળા ભાગમાં) ફ્લેટ નં. બી/૯૦૧ અને બી/૯૦૨ વાળા માલીકોને ફકત વપરાશી હકક કાયમી ધોરણે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદરહું યોજનાના અન્ય કોઈપણ સભાસદનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક રહેશે નહી અને તે સબંધમાં કોઈપણ સભાસદ કોઇપણ સમયે કોઇપણ જાતની તકરારો કરવા કરાવવા હકકદાર નથી કે કોઈપણ સંજોગોમાં વપરાશ બંધ કરી શકશે નહી.

૧૬. વેચાણ લેનાર એ વાતે સંપુર્ણપણે સમંત થાય છે કે, વેચાણ આપનારને સદરહું પ્રોજેકટની જાહેરાત કરવાનો તેમજ પબ્લીસીટી કરવાનો પોતે જાતે તથા જાહેરાત કંપનીને સંપુર્ણપણે હકક અને અધીકાર રહેશે તેમજ વેચાણ આપનાર તેમના પ્રોજેકટનો પ્રચાર અને જાહેરાત તેમજ સંચાર સબંધી તમામ કાર્યવાહીઓ હાથ ધરવા હકકદાર રહેશે. વેચાણ લેનાર વધુમાં જાહેર કરે છે કે, વેચાણ આપનાર તથા તેમના એજન્ટો સદરહું યોજનામાં હોડીગ્સ, એલસીડી સ્ક્રીન, વિડીયો વિગેરે જાહેરાત તેમજ પ્રચાર અર્થેના અન્ય ઓડીયો / વિડીયો મોડસ દિવાલો ઉપર ઈન્સ્ટોલ કરવા માટે કાયદેસર રીતે હકકદાર રહેશે. તે માટે વેચાણ આપનાર બ્રાહય દિવાલનો કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ કરવા હકકદાર રહેશે તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી પણ વેચાણ આપનાર સદરહું બિલ્ડીગમાં, સમગ્ર ઈમારતની બહારની સપાટી અથવા ધાબા ઉપર કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતો, ચીન્હો, સુશોભન, નિયોન લાઇટ વિગેરે મુકવા / છાપવા હકકદાર રહેશે.

૧૭. સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટ બીજા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો પહેલાં પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો / કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે નળ, ગટર, પાણીની લાઇનો, વાયરો, દિવાલોના મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષનાએ આ પ્રોજેક્ટના બાંધકામ શક્ય હોય તેટલા તમામ પ્રવર્તમાન કાયદા (ઇ.સી. સહીત) નું પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો બીજા પક્ષનાને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહીતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબતો તમો બીજા પક્ષનાએ કબુલ, મંજુર રાખીને ફ્લેટ ખરીદેલ છે. સદરહું મેન્ટેનન્સ કામ સબંધી જે કોઇ રકમ ચુકવવાનું જણાવવામાં

આવે તે વેચાણ લેનારે તેમજ અન્ય મીલકતોના કબજેદારોએ સહીયારી રીતે ચુકવવાની રહેશે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર આવી મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ, કોમન ચાર્જીસ, ટેક્ષો, કોમન ઈલેકટ્રીક બીલ તથા વહીવટીય માળખાના ધારા ધોરણોની શરતોનું કોઈપણ પ્રકારનું ઉલ્લંઘન કરવા બદલ જવાબદાર ગણાશે. અન્યથા વહીવટીય માળખાને સદરહું ફલેટ પરત્વે પુરી પાડવામાં આવનાર સગવડો જેવી કે, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક સપ્લાય તેમજ અન્ય કોમન સગવડોનો હકક અધિકાર બંધ કરવા ફરજ પાડી શકાશે.

૧૮. વેચાણ લેનાર એ વાત સારી રીતે જાણે છે કે, સદરહું ફલેટમાં તેમજ ઉપરદળે આવેલ ફલેટોમાં કે આજુબાજુના ફલેટોમાં કોઈપણ સમયે સંડાસ, બાથરૂમ તેમજ વિગેરે જગ્યાએથી પાણીના કારણે ભેજ આવવાની પુરેપુરી શકયતાઓ રહેલી છે તેમજ તેને કારણે દિવાલોના કલરને કે પ્લાસ્ટરને પણ નુકશાન થવાની શકયતાઓ રહેલી છે તેમજ પાણીને કારણે આવી તકલીફો ઉપસ્થિત થઇ શકે છે, સદરહું કામકાજ સબંધી તમામ સેફટી રૂલ્સ અપનાવવા છતાં પણ આવી પરિસ્થિતીનું નુકશાન થઇ શકે છે જે બાંધકામને આભારી નથી તેથી દસ્તાવેજની શરતોને તેની ખામી તરીકે ગણવાની રહેશે નહી જેથી વેચાણ લેનાર એવું જાહેર કરે છે કે, વેચાણ આપનારને આવી ખામીઓ માટે જવાબદાર ઠરાવશે નહી અને વેચાણ આપનાર સદરહું જગ્યાઓએ ઉપર તેમજ ફલેટમાં ટોયલેટ, બાથરૂમ તથા અન્ય જગ્યાઓ ઉપર પાણીના લીકેજને તેમના ખર્ચે અને જોખમે રીપેર કરાવવાનું રહેશે.

૧૯. સદરહું બિલ્ડીગમાં વહીવટીય માળખાના ધારાધોરણ મુજબ લીફટનો વપરાશ કરવાનો રહેશે તેમજ લીફટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોકત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહું મીલકતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે જમા કરાવવાનું હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એકટ, ૧૯૭૬ તેમજ જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર)ની જોગવાઈઓ મુજબ તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત છે અને રહેશે સહી. આમ, ધારાધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ / પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહીતની તમામ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. ઉપરાંત અમો પહેલા પક્ષનાએ તમામ બિલ્ડીગની ઉપર એવીએશન

લાઈટ મુકેલ છે તેને હરહમેંશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૨૦. વેચાણ લેનાર કે તેમના કુટુંબના સભ્યો, સ્ટાફ મેમ્બર્સો, મુલાકાતીઓ વિગેરે કોમન વપરાશની જગ્યાઓ સવલતો સગવડો કે તેના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ રીતે નુકશાન કરી શકશે નહી કે બગાડી શકશે નહી, તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય કરેલ કરાવેલ હોય તો વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખું કોઈપણ વ્યકિતને આવી કોમન મીલકતના બગાડ અથવા નુકશાન પહોંચાડવા બદલ તેને જાહેર ઉપયોગ માટે અયોગ્ય ઠેરવી અને વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી તેના સમારકામ અંગેની રકમ મેળવવા માટે દંડ લાદવાનો હકક ધરાવશે.

૨૧. સદરહું યોજનામાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સની જોગવાઈઓ મુજબ વાહન પાર્કીંગની જગ્યા પુરી પાડવામાં આવી છે અને વેચાણ લેનારને તે બાબતે સ્પષ્ટપણે મુકત સમંતી આપે છે અને ખાતરી કરે છે કે, સદરહું વેચાણ લેનાર તથા તેમના કુટુંબીજનો તેમના વાહનોનું પાર્કીંગ ફકત અને ફકત નિર્દિષ્ટ પાર્કીંગ વિસ્તારમાં જ કરશે અને મુલાકાતીઓને તેમના વાહનો પાર્કીંગ વિસ્તાર કે અન્ય ફાળવેલ પાર્કીંગ વિસ્તારમાં કરવા દેવાનું રહેશે નહી. વેચાણ લેનાર કે તેમના મુલાકાતીઓ યોજનાના અન્ય સભ્યોના પાર્કીંગ વિસ્તારમાં તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહી. વહીવટીય માળખાને સદરહું યોજનાના (હોલોપ્લીન્થ, માર્જીન અથવા બેઝમેન્ટ)માં પાર્કીંગની જગ્યા ફાળવણીથી એલોટ કરવાના હકકો રહેશે જે અંગે વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ વહીવટીય માળખાએ વહીવટ વ્યવહાર કરવાનો રહેશે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર તથા વહીવટીય માળખાના પાર્કીંગ એલોટમેન્ટની શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર લે-લેવડાવવાનો રહેશે નહી. વધુમાં વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને પાર્કીંગ સ્લોટની ફાળવણી પેટે અલગથી કોઈ રકમ ચુકવી આપેલ નથી. જેથી વેચાણ આપનાર / વહીવટીય માળખું વેચાણ લેનાર વિરૂધ્ધમાં જો તેઓ પાર્કીંગના નિયમો ના અનુસરે તો તે અંગે પેનલ્ટી અને દંડ સહીત કડક પગલા લેવા હકકદાર રહેશે તેમજ સદરહું યોજનામાં અતિભારે કે લોડવાળા વાહનોને પ્રવેશ કરવા દેવામાં આવશે નહી.

૨૨. ભવિષ્યમાં જો કોઈ સક્ષમ / યોગ્ય સત્તામંડળ પાસેથી વધારાની બાંધકામ માટે એફએસઆઈ ઉપલબ્ધ કરવામાં આવે અથવા વધારાની સરકારી એફએસઆઈ પ્રાપ્ત થાય તો તો વેચાણ લેનાર / એલોટીના એસોસીએશન તેના સંપુર્ણ માલીક ગણવામાં આવશે તે માટે વેચાણ આપનાર તેમની સમંતી આપેલ છે અને તેમને કોઈપણ જાતનો વાંધો નથી.

૨૩. સદરહું યોજનાના સંદર્ભમાં વહીવટીય માળખાની સ્થાપના થયા બાદ વેચાણ આપનાર નહી વેંચાયેલા ફ્લેટોનું કોઈપણ વ્યકિતને તેમને યોગ્ય લાગે તેવા નિયમો અને શરતોને આધીન ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરવા હકકદાર રહેશે તેમજ તેમજ આવા કહેવાતા વેચાણ લેનારાઓ વહીવટીય માળખાના સભ્ય બનવા અધિકૃત રહેશે અને તેઓ વેચાણ લેનારની સમકક્ષ સદરહું યોજનાની તમામ કોમન સુવીધાઓ અને સગવડોનો વાપર ઉપયોગ કરી શકશે. વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે વધુમાં સ્પષ્ટપતા કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ આપનાર સદરહું યોજનામાં આવેલ નહી વેંચાયેલા ફ્લેટોની જાળવણી અને મેન્ટેનન્સ પેટે કોઈપણ શુલ્ક ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે નહી.

૨૪. જો વેચાણ લેનાર તરફથી કોઈપણ શરતનું ઉલ્લંઘન કરવાનું જોવા મળે તો વેચાણ લેનાર અને / અથવા વહીવટીય માળખું આ વેચાણ દસ્તાવેજ અને / અથવા બાનાખતના કરારના નિયમો અને શરતોનો વિશીષ્ટ રીતે અમલ કરવા કરાવવા હકકદાર રહેશે.

૨૫. વેચાણ લેનાર વહીવટીય માળખા / વેચાણ આપનારની પુર્વ મંજુરી મેળવીને તેમની મીલકતનું વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈપણ જાતનો બોજો કે ચાર્જ ઉભો કરવા કરાવવા તેમજ સદરહું મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગમાંથી જે કોઇ નફો કે વ્યાજ મળવાપાત્ર હોય તો તે લેવા તેમજ મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે તેમજ વહીવટીય માળખા સાથે તથા વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતોને વિગતોને આધીન કોઈપણ જાતનું વર્તન અમલ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અગર તો બિલ્ડીંગ / વહીવટીય માળખાના નિતી નિયમો વિરૂધ્ધ જણાય તો વેચાણ આપનાર / વહીવટીય કમીટી વેચાણ લેનારની વિરૂધ્ધમાં તમામ પ્રકારના કાયદેસર પગલા લેવા હકકદાર રહેશે. વધુમાં વેચાણ લેનારે તેમની મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઇને પણ ભાડે કે લીવ એન્ડ લાયસન્સ ઉપર વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપે તો તે અંગેની જાણદર્શક નોટીસ વેચાણ આપાનર / વહીવટીય માળખાને કરવાની રહેશે, વધુમાં જે તે માન્ય કાયદાઓને આધીન વેચાણ લેનારે નજીકના પોલીસ સ્ટેશનમાં પણ ભાડા અંગેની જાણ કરવાની રહેશે.

૨૬. સદરહું યોજનાની વહીવટીય માળખા તરફથી મીલકતના હિતની સુરક્ષા માટે તથા તેના અધિકારીઓની સુરક્ષા અર્થે વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખાની મંજુરી મેળવીને જે તે વ્યકિતને પોતાની મીલકતનું વેચાણ, ટ્રાન્સફર, એસાઇન કે કબજો સોંપી શકશે તેમજ વહીવટીય માળખાને જરૂર જણાય તે મુજબની અરજીઓ, પેપર્સો અને દસ્તાવેજોમાં તેમના સહી-સાક્ષી, લખાણો, કરારો કરી આપવાના રહેશે.

૨૭. વેચાણ લેનારે તેમજ વેચાણ લેનારે પોતાની મીલકત જે કોઇ વ્યકિતને વેચાણ, ટ્રાન્સફર, એસાઇન કરેલ હોય કે ભાડે આપેલ હોય અથવા કબજે સોંપેલ હોય તેવી તમામ વ્યકિતઓએ વહીવટીય માળખાના મીલકત તથા મીલકતની અન્ય જગ્યાઓ તથા કંપાઉન્ડની જાળવણી તેમજ સુરક્ષા અર્થે ટ્રાન્સફર અને વપરાશ અંગે જે કોઇ નિતી નિયમો ઘડવામાં આવેલ છે તે તમામનું તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તથા સરકારી અન્ય ઓથોરીટીઓના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ નિતીનિયમો, વિનીમયો તેમજ ઠરાવોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૨૮. જો વેચાણ લેનાર કે તેમના કુટુંબના સભ્યો, મહેમાનો તથા તેમના તરફથી કોઇપણ વ્યકિત દ્વારા યોજનાની સહીયારી મીલકતો / સગવડો / સવલતોને કોઇપણ રીતે નુકશાન પહોંચાડે તો વેચાણ લેનારે તેવું નુકશાન કરેલું માનવામાં આવશે અને આવા નુકશાનની રકમ વેચાણ લેનાર / વહીવટીય માળખું તેવા વેચાણ લેનારની પાસેથી તેમના શેરો જપ્ત કરીને વેચાણ લેનારને કોઇપણ જાતની પુર્વભુમીકા કે શરતો વિના કાઢી મુકવા હકકદાર રહેશે. વધુમાં વેચાણ આપનાર તથા વહીવટીય માળખાને જે તે વેચાણ લેનારને તેવા નુકશાન તથા ખર્ચની રકમ ભરપાઇ કરાવવા તથા તેમના કુટુંબીજનો, સ્ટાફ, એજનઓટ, મુલાકાતીઓની પાસેથી વસુલ મેળવવાનો પુરેપુરો હકક અને અધીકાર રહેશે.

૨૯. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજની તમામ શરતો, નિયમો અને જોગવાઇઓ વેચાણ લેનારે સમજી લીધેલ છે અને સમંતી આપેલ છે જેથી તે વેચાણ લેનાર તથા તેમના વારસદારો, એસાઇનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ તેમજ સદરહું મીલકતના વખતો વખતના માલીકો તથા ભાડુઆતોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩૦. સદરહું યોજના હરહમેંશ **નેસ્ટ રેસીડેન્સી** નામથી જ ઓળખવામાં આવશે. વેચાણ લેનારે કે અન્ય ફલેટ ધારકોએ સદરહું નામમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો રહેશે નહી.

૩૧૨. સદરહું મીલકતની ઉપરોકત વેચાણ અવેજની રકમમાં કોઇપણ જાતના કરો, બાકી દેવા, વિશેષધારો તેમજ બહારના કોઇ ખર્ચાઓ, ચાર્જ, બોજાની રકમોનો તેમજ કોઇપણ સરકારી ઓથોરીટી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ કે ભવિષ્યમાં લાગુ પાડવામાં આવનાર ટેક્ષો તેમજ સર્વીસ ટેક્ષ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ (વેટ), જીએસટી કે અન્ય કોઇપણ ટેક્ષો અલગથી લાદવામાં આવે તે તમામ સદરહું મીલકતના વેચાણ અથવા વેચાણની

તબદીલ થતાં અથવા ટ્રાન્સફર કરવામાં આવેલ છે તેને અહીં ધ્યાનમાં લેવામાં આવે છે. જે વેચાણ આપનાર દ્વારા તથા યોજનાના વહીવટીય માળખા દ્વારા વખતો વખત માંગણી કરવામાં આવે તે મુજબ વેચાણ લેનારે વખતો વખત ભરપાઇ કરવાનું યાને ચુકવવાનું રહેશે.

૩૨. બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફલેટમાં અથવા યોજનામાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા કરારમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નિચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહી.

૩૩. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ જેવો કે, સ્ટેમ્પ ડયુટી, ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી (જો હોય તો), રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલની ફી તેમજ અન્ય તમામ ખર્ચાઓ વેચાણ લેનારે ભોગવવાના રહેશે.

૩૪. સ્ટેમ્પ એકટ હેઠળ સ્ટેમ્પ ડયુટી વેલ્યુએશન ઓથોરીટી દ્વારા તેમજ નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ જો કોઇ ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરપાઇ કરવાની આવે તો તેવી ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ, નોંધણી ફી, દંડ તેમજ પેનલ્ટી વિગેરે ચુકવવા માટે વેચાણ લેનાર જવાબદાર રહેશે.

૩૫. સદરહુ મિલકતનો બાનાખત તા.----------- ના રોજ અનુ. નં.--------થી કરવામા આવેલ છે. જેની તમામ શરતોનુ પાલન આ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવશે.

૩૬. સદરહું **નેસ્ટ રેસીડેન્સી** નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ધાબાના હકકો એસોસીએશન / કો.ઓપ. સોસાયટી અથવા મેમ્બર્સ તરીકે સર્વે સભાસદોના કોમન રહેશે.

૩૭. વેચાણ આપનારે સદરહું યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ એફએસઆઇનો ઉપયોગ કરેલ છે તેમ છતાં ભવિષ્યમાં ડીસીઆરમાં ફેરફાર થવાના કારણે એફએસઆઈમાં જો કોઈ વધારો કરવામાં આવે તો તેવા વધારાના એફએસઆઇના હકકો વેચાણ લેનાર / વેચાણ લેનારના એસોસીએશનના રહેશે. તેમાં વેચાણ આપનારને કોઇ વાંધો તકરાર લેવાનો રહેશે નહી.

૩૮. વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે જો કોઇ સંજોગોમાં મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ સૌપ્રથમ બંને પક્ષકારોની સમંતી લાવવાનો રહેશે, તેમ છતાં અન્ય કિસ્સામાં રેરા એકટ ૨૦૧૬ હેઠળ અને ગુજરાત રેરા જનરલ રૂલ્સ ૨૦૧૭ તથા તેમાં વખતો વખત કરવામાં આવતા સુધારા હેઠળ તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે.

૩૯. વેચાણ આપનાર પુષ્ટી કરે છે કે, સદરહું બિલ્ડીગ સબંધી બિલ્ડીગ યુઝ પરવાનગી મળેથી અગર તો આ દસ્તાવેજમાં સહી કરતી વખતે બે માંથી જે મોડું હોય તે તારીખથી ૧૫ દિવસની મુદતમાં મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવશે.

૪૦. સદરહું નેસ્ટ રેસીડેન્સીના નામથી ઓળખાતી યોજના રેરા એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત જનરલ રૂલ્સ ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત રેરા ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધાયેલ છે જેનો નોંધણી નં....................... છે.

૪૧. સદરહું યોજના સબંધી સર્વીસ સોસાયટી / વહીવટીય માળખા દ્વારા સંચાલીત કરવામાં આવનાર કોમન એરીયામાં સદરહું મીલકતનો વણવહેંચાયેલો હકક રહેશે. જે સમગ્ર જમીનના મહેસુલી રેકર્ડમાં કોમન એરીયા મુજબ માલીકી હકક પ્રમાણે વેચાણ થયેલ ગણાશે. સોસાયટીની નોંધણી ગુજરાત કો.ઓ. સોસાયટીઝ એકટ ૧૯૬૧ મુજબ કરવાની રહેશે. તેમજ રેરા એકટ ૨૦૧૬ની કલમ ૧૭ની જોગવાઇઓ મુજબ સદરહું કોમન એરીયાનું ટ્રાન્સફર કરવાનું રહેશે.

૪૨. સદરહું કોમન એરીયાની મીલકતોનો કબજો ભોગવટો વેચાણ આપનાર દ્વારા સર્વીસ સોસાયટીને અગત્યના દસ્તાવેજો સહીત જેવા કે, વિમાની નકલ, લાગુ કચેરી તરફથી એનઓસી, લીફટ લાયસન્સ, જાહેર સાધનોની વોરંટી તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાન્સ તેમજ બી.યુ.ની નકલ સહીત કો.ઓ. સર્વીસ સોસાયટી લી.ને સોંપવામાં આવશે.

૪૩. યોજનાના દરેક સભ્ય યાને કે વેચાણ લેનારે વહીવટીય માળખા યાને સોસાયટીના તમામ નિતી નિયમો અને ધારા ધોરણોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૪૪. સદરહું યોજના નેસ્ટ રેસીડેન્સીની બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ ભવિષ્યમાં વધારાની એફ.એસ.આઇ. કોમન એરીયા કે કોમન ધાબાનો હકક હિસ્સો પ્રમોટરનો એટલે કે એક તરફવાળાનો રહેશે નહી જેનો તમામ હકક હિસ્સો સોસાયટીનો રહેશે.

૪૫. કરાર રદ કરવા બાબત.
આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના 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 રદ્દ થયેલી ગણાશે આ આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૪૬. વધુમાં સરહદ્દ સમગ્ર સ્કીમ અંગે ભવિષ્યમાં ડેવલપર્સ દ્વારા કે સરહદ્દ સમગ્ર સ્કીમનાં જુદા જુદા મેમ્બરો/સભ્યો દ્વારા જો કોઇપણ જાતની મંડળી , મંડળ,સર્વીસ સોસાયટી, વેલ્ફેર સોસાયટી કે કંપની બનાવવામાં આવે તો તેવા સમયે તમારે કોઇપણ જાતનાં વિરોધ વગર જે તે મંડળી ,મંડળ સર્વિસ સોસાયટી કે કંપનીના સભાસદ થવાનું ફરજીયાત રહેશે અને આવુ સભાસદપણું મેળવવા માટે જે કાઇ પણ સભાસદ ફી ભરપાઇ કરવાની થાય તેમજ જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તે તમારે સ્કીમના અન્ય સભ્યો સાથે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે અને જે તે મંડળી ,મંડળ સર્વિસ સોસાયટી કે કંપનીના તમામ નિતી નિયમો ઠરાવો ઇત્યાદી તમોને લાગુ પડશે અને ભવિષ્ય માં જે નવા નિતી નિયમો દાખલ કરવામાં આવે તેવા નિતી નિયમોનું પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતે સદરહુ મિલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તે પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતે સદરહું મિલકત તમોએ વેચાણ રાખેલ છે.

સદરહું મીલકતનું પરીશીષ્ટ નીચે મુજબ છે.

<u>પરીશીષ્ટ-૧</u>

<u>પ્રોજેકટના તળની જમીનનો સંપુર્ણ ઉલ્લેખ કરવો.</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ કોબાની સીમના ખાતા નં. ૯૮૯ના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૦૨/૧ની ૧૦૯૨૦ ચો.મી. જમીન જેને ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૧ (કોબા)માં આવરી લઇ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૫/૧ની ૭૦૯૮ ચો.મી. પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૦૨ની ૩૫૪૯ ચો.મી.ના માપવાળી બીનખેતીની જમીન.

<u>પરીશીષ્ટ-૨</u>

ઉપરોકત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી ફલેટને ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની **...... સમ ચો.મી.** જમીન તથા ઉપરોકત પરીશીષ્ટ-૧માં જણાવેલ જમીન ઉપર આયોજીત **<u>નેસ્ટ રેસીડેન્સી</u>** નામના બિલ્ડીગના **<u>ફલેટ નં........... (.......... ફલોર)</u>** વાળી મીલકત કે જેનો કારપેટ એરીયા **<u>......... ચો.મી.</u>** છે તથા યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવનાર કોમન સગવડો, સવલતોનો અન્ય સહમાલીકો સાથે કોમન રીતે સંયુકત પણે વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો અને અધીકારો સહીતની મીલકત કે જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

આ લેખની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ ગાંધીનગર ખાતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર સહીઓ કરી છે.

વેચાણ આપનારની સહી :

મે. નેસ્ટ ડેવલપર્સના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
શ્રી ....

વેચાણ લેનારની સહી :

સાક્ષીઓ :

૧-------------------------

૨-------------------------

<u>**રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩ર-એ મુજબનું પરીશીષ્ટ**</u>

વેચાણ આપનારની સહી, ફોટો તેમજ ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન.

મે. નેસ્ટ ડેવલપર્સના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ....

વેચાણ લેનારની સહી, ફોટો તેમજ ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન.