મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા પાલનપુર, તા.પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમના બીનખેતી રે.સ.નં.૧૪૧૮ પૈકી ૨ (જુનો રે.સ.નં.૮૩૮+૮૩૯+૮૪૧+૮૪૨ પૈકી ૧) ની કુલ ચો.મી.૨૧૧૩૫-૦૦ વાળી બીનખેતી જમીન ઉપર બનાવેલ "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" નામની સ્કીમમાં પ્લોટ નંબર ...... માં બનાવેલ રહેણાંક હેતુના મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ : આંક રૂા................../- પુરાનો

અમો લખી આપનાર /પ્રથમ પક્ષકાર

મુમન મહંમદઆરીફ અબ્દુલસત્તાર માછલીયા, ઉ.વ.આ.૬૩
ધર્મે : મુસ્લીમ, ધંધો : ખેતી,
રહેવાસી : ઠે. મોમીનવાસ, ગઠામણ ગેટ, જામપુરા,
મુ.પો.પાલનપુર, તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠા
આધાર નંબર 5160 5095 6796 PANo.BICPM 8793 D

(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-એકઝીકયુટરો-વકીલો-સકશેનર્સ-એડમીનીસ્ટેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે)

તમો લખી લેનાર :

(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-એકઝીકયુટરો-વકીલો-સકશેનર્સ-એડમીનીસ્ટેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે)

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

(૧) અવેજની વિગત :

મોજે-કસ્બા પાલનપુર, તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠાના રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૧૪૧૮ પૈકી ૨ (જુનો રે.સ.નં.૮૩૮ +૮૩૯ +૮૪૧ +૮૪૨ પૈકી ૧) ની કુલ કુલ હે.૪-૧૩-૦૫ આરે.ચો.મી.જમીન પૈકી હે.૨-૧૧-૩૫ આરે.ચો.મી. જમીન ઉપર અમો લખી આપનારએ "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" નામથી રેસીડેન્સીયલ મકાનોની સ્કીમ બનાવેલ છે.જે સ્કીમ પૈકીના પરિશિષ્ટમાં બતાવેલ વિગત-વર્ણન-માપ અને ચતુરસીમાવાળુ રહેણાંક હેતુનુ મકાન, નંબર .... અમો વેચાણ લખી આપનારે તમો લખી લેનારને કુલ રૂા........................પુરાના પૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપેલ છે. આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે રજી.બાનાકરાર લેખ (રજી.નં..........તારીખ.........) માં નક્કી થયેલ તમામ શરતોનુ તમો ખરીદનાર તથા તમારા પછીના ખરીદનારાઓએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ છે. સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અવેજની નક્કી થયેલ રકમ તમોએ અમોને આ નીચેની વિગતે ચુક્વી આપેલ છે.

રૂા. /- પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને સદરહુ મિલકતના બાનાપેટે ....બેંકના ચેક નંબર થી ચુકવી આપેલ છે.

રૂા. /- પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને બેંકના આ નીચે બતાવેલ ચેકની વિગતે હપ્તેથી ચુકવી આપેલ છે.

ચેકની રકમ	ચેક નંબર / તારીખ

રૂા. /- પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ....બેંકના લોન ખાતેથી ચેક નંબર થી ચુકવી આપેલ છે.

(૨) જિલ્લા-બનાસકાંઠા, પેટા જિલ્લા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ જુના રે.સ.નં.૮૩૮ +૮૩૯ +૮૪૧ +૮૪૨ પૈકી ૧ ની એ.૧૦-૧૭ ગુ. જમીન પૈકી રસ્તા માટે વેચાણ કરેલ એ.૦-૦૬ ગુ. જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી એ.૧૦-૧૧ ગુ. જમીન પૈકી વણવહેચાયેલ મજમુન અડધા ભાગની એ.૫-૦૬ ગુ. જમીન તેના માલિકશ્રી મુમન મેમુનાબેન ગુલામરસુલ તે નુરમહંમદ હબીબની સુ.પત્ની વિગેરે પાસેથી અબ્દુલસત્તાર મામજીભાઈ માછલીયા વિગેરેએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૨૨૨, તા.૨-૭-૧૯૮૬ થી વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૫૩૧૬, તા.૨-૭-૧૯૮૬) જયારે બાકી રહેતી એ.૫-૦૫ ગુ. જમીન તેના માલિકશ્રી મુમન મેમુનાબેન ગુલામરસુલ તે નુરમહંમદ હબીબની સુ.પત્ની વિગેરે પાસેથી અબ્દુલસત્તાર મામજીભાઈ માછલીયા વિગેરેએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૨૨૪, તા.૨-૭-૧૯૮૬ થી વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૫૩૧૭, તા.૨-૭-૧૯૮૬) તે પછી સદરહુ જમીનની ભાઈઓ ભાગે વહેચણી થતાં નોંધ નંબર ૮૪૯૫, તા.૧-૧૨-૨૦૦૩ થી સદરહુ કુલ્લે જમીન અબ્દુલસત્તાર મામજીભાઈ માછલીયા વિગેરેના હિસ્સામાં આવેલ છે. તે પછી રીવીઝન સર્વે માપણી થતાં સદરહુ જમીનનો નવીન રે.સ.નં.૧૪૧૮ (જુનો રે.સ.નં.૮૩૮ +૮૩૯ +૮૪૧ +૮૪૨ પૈકી ૧) હે.૪-૦૭-૯૯ ચો.મી.+ હે.૦-૦૫-૦૬ ચો.મી. મળી કુલ હે.૪-૧૩-૦૫ આરે.ચો.મી. આપવામા આવેલ છે. (જેનુ ક્ષેત્રફળ કેજીપી દુરસ્તી નોંધ નંબર ૨૫૨૯૪, તા.૧૦-૪-૨૦૧૮ થી દુરસ્ત કરવામાં આવેલ છે.)

સદરહુ રે.સ.નં.૧૪૧૮ (જુનો રે.સ.નં.૮૩૮ +૮૩૯ +૮૪૧ +૮૪૨ પૈકી ૧) હે.૪-૦૭-૯૯ ચો.મી.+ હે.૦-૦૫-૦૬ ચો.મી. મળી કુલ હે.૪-૧૩-૦૫ આરે.ચો.મી.જમીન પૈકી હે.૨-૧૧-૩૫ આરે.ચો.મી. જમીન અબ્દુલસત્તાર મામજીભાઈ માછલીયા વિગેરેએ સંયુક્ત રીતે મહે.કલેક્ટર સાહેબશ્રી-બનાસકાંઠા, પાલનપુરના હુકમ નંબર ૪૩૮/૦૨/૦૮/૧૯૧/૨૦૧૯, તારીખ : ૧૮-૧૨-૨૦૧૯ થી બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેતી કરાવેલ છે. (નોંધ નંબર ૨૬૩૧૪, તા.૧૮-૧૨-૨૦૧૯ "બીનખેતી") સદરહુ જમીન બીનખેતી થવાથી તેનો અલગ પોત હિસ્સો થતાં નવીન રે.સ.નં.૧૪૧૮ પૈકી ૨ (જુનો રે.સ.નં.૮૩૮ +૮૩૯ +૮૪૧ +૮૪૨ પૈકી ૧) હે.૨-૧૧-૩૫ આ. (બીનખેતી) આપવામાં આવેલ છે.

તે પછી તમામ સહખાતેદારો પૈકી ઈમરાનભાઈ, સોયબભાઈ, મોઈનભાઈ, તથા ફરજાનાબેન ચારેય ભાઈ-બહેન પુખ્યવયના થવાથી નોંધ નંબર ૧૩૯૮૩, તા.૨-૧-૨૦૨૦ થી સગીરમુક્તીની નોંધ કરવામાં આવેલ છે. તે પછી સદરહુ બીનખેતી જમીનના સહહિસ્સેદાર શ્રી મુમન ઉમરભાઈ માંમજીભાઈ, રહેમતુલ્લા મામજીભાઈ વિગેરેએ તેમનો વણવહેંચાયેલ મજમુન હિસ્સો કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય મુમન અબ્દુલસત્તાર માંમજીભાઈની તરફેણમાં બીનઅવેજ હક્ક જતો કરતા હક્ક કમી નોંધ નંબર ૧૪૧૧૫, તા.૨૦-૧-૨૦૨૦ થી સદરહુ જમીન મુમન અબ્દુલસત્તાર માંમજીભાઈના સ્વતંત્ર નામે દાખલ થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટોનો લે-આઉટ પ્લાન ચીફ એકઝીકયુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ઓર્ડર નંબર પાડા/૧૫-૬-૨૦૨૦/૧૩૮૧૪૭૫/ ૦૧/૦૦૦૫૨૪, તા.૧૫-૬-૨૦૨૦ થી મંજુર કરાવેલ છે. (ખાતા નંબર ૨૬૭૯૧, ભાગ નંબર ૫૦, પેજ નંબર ૯૭) અને તે સાથે સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના પ્લોટ નંબર ૧ થી ૧૪૧ માં રહેણાંક હેતુના મકાનો બનાવવાનુ આયોજન કરી તે મુજબના મકાનોના બાંધકામ પ્લાન પણ મંજુર કરાવેલ છે.

તે પછી મુમન અબ્દુલસત્તાર માંમજીભાઈનુ તા.૬-૧૦-૨૦૨૦ ના રોજ અવસાન થવાથી વારસાઈ નોંધ નંબર ૧૫૯૦૭, તા.૧૬-૧૦-૨૦૨૦ થી તેમના સીધી લીટીના વારસદાર (૧) મહમદઆરીફ (૨) રીઝવાન (૩) અહમદ (૪) હસીનાબેન ના નામ વારસાઈ હક્કથી દાખલ થયેલ છે. જે પૈકી (૧) રીઝવાન (૨) અહમદ (૩) હસીનાબેનએ તેમનો વણવહેંચાયેલ મજમુન હિસ્સો અમો વેચાણ આપનાર મહંમદઆરીફ અબ્દુલસત્તારની તરફેણમાં બીનઅવેજ જતાં કરતા હક્ક કમી નોંધ નંબર ૧૫૯૧૪, તા.૧૭-૧૦-૨૦૨૦ થી સદરહુ મિલ્કત અમો વેચાણ આપનારના સ્વતંત્ર નામે દાખલ થયેલ છે. (ખાતા નંબર ૨૬૭૯૧, ભાગ નંબર ૫૦, પેજ નંબર ૯૭)

સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના પ્લોટ નંબર ૧ થી ૧૪૧ માં મકાનોનુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ બીનખેતી જમીન" શબ્દથી સંબોધવામાં આવશે) જે બીનખેતી જમીનની ચતુરસીમામાં : ઉત્તર તરફ : રે.સ.નં.૧૪૦૭ લાગે છે, દક્ષિણ તરફ : ૧૨.૦૦ મી.પહોળો મુખ્ય રસ્તો લાગુ આવેલ છે. પૂર્વ તરફ : રે.સ.નં.૧૪૧૮ લાગુ આવેલ છે. પશ્ચિમ તરફ : રે.સ.નં.૧૪૧૭ લાગે છે. જે સમગ્ર સ્કીમને "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" નામ આપવામાં આવેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર, સદર પ્રોજેકટની 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 "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" 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 યુનીટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, બાલ્કની અથવા વરંડાનુ ક્ષેત્રફળ અને

ખુલ્લી ટેરેસનુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનિટનો ચોખ્ખે વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનિટની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોના સમાવેશ થાય છે.) અને તેના માપની પધ્ધતી અમો વેચાણ આપનારે તમો લખી લેનારને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ મકાન ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે. જેની કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ 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 હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને અમો લખી આપનારના આર્કીટેકટ/એન્જિનિયર દ્રાર તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ 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 મંજુર રાખેલ છે. અમો વેચાણ આપનાર દ્રારા આયોજીત સદરહુ મકાનનુ બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને અમો વેચાણ આપનાર દ્રારા સ્થળે તે મુજબનુ જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે પણ તમો વેચાણ લેનારએ તપાસી લીધેલ છે. અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં મુકવામાં આવેલા પ્લોટ નંબર ૧ થી ૧૪૧ ના માલિકોના સામૂહિક ઉપયોગ માટે કોમન પ્લોટ નંગ-૪ (ચો.મી.૧૮૭૬૯-૪૭) રાખવામાં આવેલ છે. જેથી તેના વખતો વખતના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટનો ખર્ચ પ્લોટ નંબર ૧ થી ૧૪૧ ના માલિકોએ ભોગવવાનો રહેશે, ને તેનુ વખતોવખત કરવાનુ થતુ રીપરીગ, રીપ્લેસમેન્ટ, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે પ્લોટ નંબર ૧ થી ૧૪૧ ના માલિકોએ કરવાનુ રહેશે.

(૪) અમો વેચાણ આપનારના વકીલ દ્રારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલ, મકાનનુ બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે યોજનાની જમીન પરના અમો વેચાણ આપનારના હકકોનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક-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 દ્રારા મંજુર 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 મકાનનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો અમો વેચાણ આપનાર પાસેથી સ્વીકારી લીધેલ છે.

(૬) તમો વેચાણ લેનારને કબજો સપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન મકાનનો અથવા "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" 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 કરવાનુ શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદારી ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ 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 બદઈરાદે 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 સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાનો ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં વર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રોમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે. તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

૧) બીજા પક્ષનાને સદરહુ વેચાણ આપેલ મકાન સાથે મજમુન ભોગવટા માટે આપેલ સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓને લગતા તમામ કામો જેવા કે, ચણતર, પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ ફલોરીંગ કામ, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, રેલીંગનુ કામ, ઈલેકટ્રીક કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજનુ કામ, તમામ દિવાલોનુ કામ, પાર્કીંગ, બાથરૂમનુ કામ, ટાઈલ્સ ડેડો તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનુ 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 કામનુ લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન સામગ્રીની કવોલીટીની તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે કરી લીધેલ છે. અને તેમામની તમો વેચાણ લેનારૂને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલ છે. અને તમામ બાબતો કબુલ મંજુર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનુ 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 મકાનમાં તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કે કાર્યો કરશે નહિ અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહુ મિલકત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિ.

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 પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર રહેશો.

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 આવુ કાર્ય તમો વેચાણ લેનારે કરવાનુ નથી.

સી. તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ વેચાણ આપેલ મકાનમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પણ સોલ્ટ 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 ક્ષારયુકત 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 કરવાનુ 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 શકયતાઓ 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 પહોચાડો અને તેના લીધે રો-હાઉસ કે કોમન સુવિધાઓનુ સ્ટ્રકચર નબળુ 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, ઈલેકટ્રીક વર્ક, ફલોરીંગ, સેનેટરી, ફાયર સેફટી સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય/તોડફોડ તમો વેચાણ લેનારે કરવાનુ નથી.

એફ. વેચાણ આપેલ મકાન તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને મકાનમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનુ ફીટીંગ/મટીરીયલ્સ વાપરવાનુ 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 મકાનનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. જો તમો વેચાણ લેનાર તમારા મકાનનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને બાંધકામમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

એચ. સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અને નગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો, વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનુ કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" માં કરવા કરાવવાનુ નથી. તમો વેચાણ લેનારે ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈઓનુ ભંગ થાય તેવુ 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 સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈથી તમો વેચાણ લેનાર સંપૂર્ણ સંતુષ્ટ છો.

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

(૭) 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 અકસમાત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગરેને 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 છો. અને ખુશી વ્યક્ત કરી કબુલ મંજુર 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 દાવાદુવીના 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 "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" સ્કીમમાં આવેલ અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ, સીકયોરીટી કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટ, પાર્કીંગ, સીડી, પેસેજ, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી તથા ઓવર હેઠ 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 "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" ના તમામ રો-હાઉસ માલિકોએ સાથે મળી કરવાની રહેશે. સદરહુ "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" ના ઉપરોકત તમામ કોમન ફેસેલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ, રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફસફાઈ ખર્ચ, કોમન સુવિધાઓને લગતા નગરપાલિકાના કોમન વેરા વિગરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ વિગેરે તમોએ તથા "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" ના તમામ સભ્યો, કબજેદારો તથા મકાન માલીકોએ 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 કનેકશનો 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 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 વેચાણ લેનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલકતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે. અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે નિયત નમૂનામાં ફોર્મ ભરીને જમા કરાવાનુ 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 પાર્કીંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવે છે કે, મકાનમાં આવેલ ખુલ્લી જમીનમાં તમોએ પાર્કીંગ કરવાનુ રહેશે. તે તમો ખરીદનારાએ સંપૂર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે. જે શરતે મકાનનો કબજો સ્વીકારેલ છે.

(૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટ પર આજની તારીખે અમો વેચનારના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી તેમજ પ્રોજેકટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેકટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેકટ 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 હકક અને અધિકાર છે.

(૧૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં દર્શાવેલ મકાનના તમો વેચાણ લેનાર એકલા સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટકર્તા બન્યા હોય, તેવા હકકની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધિન રહીને સદરહુ મકાનનો 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. ઉપરોકત દરેક કાર્ય વેચાણ રાખેલ મકાનજે 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

"ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" માં આવેલ મિલ્કતોના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે 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, ધરતી 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 (ઈન્સ્યુરન્સ)નુ પ્રિમીયમ તમો ખરીદનારે પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનુ રહેશે. જો તમો તમારા મકાનનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનુ પ્રિમીયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે અને રહેશે.

(૧૪) તમો ખરીદનારે એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનુ નથી કે તેવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" 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 તેવુ કોઈ કામ તમો ખરીદનારે કરવા કરાવવાનુ નથી. અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો ઉકત વધારાના ખર્ચેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. તેમજ તમો ખરીદનારએ પોતાના મકાનમાંથી કે સ્કીમના કમ્પાઉન્ડમાં અથવા સદર સ્કીમની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે જેથી કરી ને "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" ના અન્ય મિલકત માલિકોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ રસ્તામાં કે કોમન પ્લોટમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી કે કોઈ પાલતુ જાનવર બાંધવાના નથી કે રાખવાના નથી. .

(૧૫) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ ધી .... કો-ઓપ હાઉ.સોસાયટી લી. કે જેની નોંધણી ક્રમાંક ....તારીખ .... ના રોજનો છે. તે મુજબની સોસાયટીનુ નિર્માણ કરેલ છે. જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં મજકુર સોસાયટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. તે મજકુર સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે સભ્ય થવુ ફરજીયાત 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 નિયમોનુ વેચાણ લેનારે પાલન કરવુ ફરજીયાત છે.

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

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

(૧૮) સદરહુ "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" 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 પ્રકારનુ નાણાકીય વળતર તમોએ અમો વેચનાર પાસેથી માંગવાનુ 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 મંજુર રાખી સદર મકાનનો 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 રેકર્ડે, મહેસુલી રેકર્ડે, નગરપાલિકા રેકર્ડે, યુ.જી.વી.સી.એલ. રેકર્ડે 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) ઉપરોકત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં સદરહુ મકાનનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનુ 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, બેટરમેન્ટચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન ચાર્જીસ વિગેરે ચાર્જીસ તમોએ ઉપરોકત 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 ડયુટી, 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 ડયુટી ભરવાની જવાબદારી ઉભી થાય તો તે તમો વેચાણ લેનારે ભરવાની રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં ભરપાઈ થયેલ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી આધારે કોઈ વધારાની રકમ તમોએ અમોને અવેજ પેટે આપવાની રહેશે નહિ.

(૨૨) સદરહુ "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" 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 બનાવવાનુ 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 જોગવગાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અમે અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૪) બન્ને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વાદવિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી લાવવાનુ રહેશે અને જો સમાધાનથી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીએલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ સને ૨૦૧૬ (રેરા) માં દર્શાવિલ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

વેચાણ આપેલ મિલ્કતની વિગત

પરિશિષ્ટ-અ

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા-પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ બીનખેતી રે.સ.નં.૧૪૧૮ પૈકી ૨ (જુનો રે.સ.નં.૮૩૮ +૮૩૯ +૮૪૧ +૮૪૨ પૈકી ૧) હે.૨-૧૧-૩૫ આ. માં પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર ૧ થી ૧૪૧ ની જમીનમાં ચીફ એકઝીકયુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ઓર્ડર નંબર પાડા/૧૫-૬-૨૦૨૦/૧૩૮૧૪૭૫/૦૧/૦૦૦૫૨૪, તા.૧૫-૬-૨૦૨૦ સાથે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" નામે રહેણાંક હેતુના કુલ ૧૪૧ મકાનોની સ્કીમ બનાવવામાં આવેલ છે. (ખાતા નંબર ૨૬૭૯૧, ભાગ નંબર ૫૦, પેજ નંબર ૯૭) જેના બાંધકામમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર એક બેડરૂમ, હોલ (લીવીંગ રૂમ), કીચન, ઓસરી, જાજરૂ-બાજરૂમ, સીડીનો સમાવેશ થાય છે, જયારે પ્રથમ માળે બે બેડ રૂમ વીથ એટેચ ટોયલેટનુ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" પૈકી પ્લોટ નંબર ...... માં આવેલ રહેણાંક હેતુનુ મકાન, પ્લોટ એરીયા ચો.મી........ તથા કુલ બાંધકામ એરીયા ચો.મી........... તથા અવિભાજીત જમીનનો વરાડે પડતો હિસ્સો ચો.મી. ....સહિતનુ ગ્રાઉન્ડ તથા ફર્સ્ટ ફલોર સુધીના બાંધકામવાળુ મકાન અમોએ તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી આકાશ પાતળ સુધીના સ્વતંત્ર માલિકી હકક સહિત તથા લાગતા વળગતા રસ્તા ચાલના તથા કોમન પ્લોટ અને તથા કોમન સુવિધાઓના મજમુન ભોગવટાના હકક સહિત વેચાણ આપેલ છે.

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

ચતુરસીમા

ઉત્તર : પ્લોટ નંબર ..... નુ મકાન લાગુ આવેલ છે.જેની સાથે સદરહુ મકાનની વચ્ચેની દિવાલ તથા કમ્પાઉન્ડ વોલ સહિયારી માલિકીની છે.

દક્ષિણ : પ્લોટ નંબર ..... નુ મકાન 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 પૈકીના મકાનોના મજમુન ભોગવટા હેતુનો ૬.૦૦ મી. પહોળો આંતરીક રસ્તો લાગુ આવેલ છે.

મિલકતના ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મિલ્કતનુ પોષ્ટલ સરનામુ "ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ" પાલનપુર, જી.બ.કાં.

મિલ્કત રાખનારની સહી : ....

મિલકત તબદીલ કરનારનીસહી ....

આ બાબતનો 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 સમજયો છે. જે અમોને તથા અમારા વાલી-વંશ-વારસો-એકઝીકયુટરો-એડમીનીસ્ટ્રેટરોને હરેક રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમો અમારી સહીઓ કરી કરાવી આપીએ છીએ.

આજ લખ્યા તારીખ

અત્રે ....મત્તુ અત્રે ....શાખ

<u>વેચાણ/લખી આપનારની સહીઓ</u> <u>સાક્ષીઓની સહીઓ</u>