વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા................./- પુરાની કિંમતનો

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ તારીખ માહે, સને ૨૦૧૯ નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

"ગાંધી રીયલ્ટી"
પરમેનન્ટ એકાઉન્ટ નંબર :-- એએએસએફજી ૨૧૫૮ બી
એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની રચના ભાગીદારી કાયદા અન્વયે કરવામાં આવેલી છે, અને જેની ઓફીસ, ૨૨/૧, ફર્સ્ટ ફ્લોર, મેગ્નેટ કોર્પોરેટ પાર્ક, ઝાયડસ ચાર રસ્તા પાસે, થલતેજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૯ મધ્યે આવેલી છે.

જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે., જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ આપનાર "ગાંધી રીયલ્ટી" એ નામની ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેનાં હાલનાં હયાત તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે એકતરફવાલા.

અને

શ્રી ....
પરમેનન્ટ એકાઉન્ટ નંબર :-- ....
આધારકાર્ડ નંબર :-- ....
ભારતીય નાગરિક, પુખ્તવયના, ધર્મે હિન્દુ, રહેવાસી, ...
.., અમદાવાદનાં.

જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ લેનાર તથા વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે બીજીતરફવાલા.

વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

-- જત --

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ) નાં

ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ શીલજની સીમના બ્લોક નંબર ૮૭૩ ની કુલ સમચોરસમીટર ૩૮૨૪ ની જમીન., જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૪૦૫ (શીલજ-આંબલી) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૪૩ ની કુલ સમચોરસમીટર ૨૨૯૪ (સમચોરસમીટર ૧૬૭૪ રહેણાંક તથા સમચોરસમીટર ૬૨૦ વાણિજ્ય) ની બિનખેતીની જમીન., જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, અને જેનું વિગતવાર વર્ણન પરીશીષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ જમીનને રહેણાંક હેતુસારૂ બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગેની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાંએ તારીખ ૧૦/૯/૨૦૧૫ નાં રોજના હુકમ ક્રમાંક નંબર સીબી/જમીન-૨/એન.એ./એસ.આર.-૮૫૧/૨૦૧૫ થી આપેલી છે, અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૧૨૭૬૩ થી તારીખ ૩૦/૧૨/૨૦૧૫ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી છે., અને તે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ ૨૨/૨/૨૦૧૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૩. સદરહુ જમીન પૈકી ની સમચોરસમીટર ૬૨૦ ની જમીનને વાણિજ્ય હેતુસારૂ બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગેની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાંએ તારીખ ૨૧/૪/૨૦૧૮ નાં રોજનાં હુકમ ક્રમાંક નંબર સીબી/સી.ટી.એસ.-૨/બીનખેતી/શીલજ/સ.નં./બ્લોક નં.૮૭૩/એસ.આર.૧૩૭/૧૮ થી આપેલી છે, અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૧૩૭૦૮ થી તારીખ ૧૭/૭/૨૦૧૮ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી છે., અને તે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ ૧૧/૯/૨૦૧૮ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૪. સદરહુ જમીન તેનાં મુળમાલીકો પાસેથી વેચાણ આપનારે તારીખ ૨૦/૮/૨૦૧૮ નાં રોજ વેચાણ રાખેલ, અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેજ તારીખે અમદાવાદ-૯ (બોપલ) ના મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૯૮૫૯ થી રજીસ્ટર્ડ કરી નોંધાવવામાં આવેલ, અને તેવા વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ વેચાણ આપનાર

સદરહુ જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર અને ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપિત થયેલા, અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૧૩૭૬૫ થી તારીખ ૩૦/૮/૨૦૧૮ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી છે., અને તે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ ૨૩/૧૦/૨૦૧૮ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે., આમ ત્યારથી સદરહુ જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં તેમજ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં માલિક અને કબજેદાર તરીકે વેચાણ આપનારના નામ ઉપર ચાલતી આવેલી છે.

૫. અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુના ફલેટો તથા વાણિજ્યના હેતુની દુકાનોનું બાંધકામ કરાવેલ, અને જે યોજનાને "વ્રજ રેસીડેન્સી-૩" ના નામની ઓળખ આપેલ છે.

૬. સદર ફાઈનલ પ્લોટની કુલ સમચોરસમીટર ૨૨૯૪ પૈકી સમચોરસમીટર ૨૨૫૧ ની જમીનને મળવાપાત્ર એફએસઆઈ સમચોરસમીટર ૪૦૫૧.૮૦ તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાંથી મળવાપાત્ર એફએસઆઈ સમચોરસમીટર ૨૦૨૫.૯૦ (ખરીદેલ એફએસઆઈ) એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર ૬૦૭૭.૭૦ (યુટીલાઈઝ એફએસઆઈ સમચોરસમીટર ૬૦૩૩.૪૭) ની એફએસઆઈ મુજબ સદરહુ યોજનાના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અમદાવાદનાએ તારીખ ૧૪/૬/૨૦૧૯ નાં રોજની રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૨૦૦૭/૦૯૦૫૧૯/એ૨૨૯૧/આરઝીરો/એમ૧ થી મંજુર કરેલ છે., જેમાં કુલ્લે ૭૦ ફલેટો તથા ૧૫ દુકાનો એમ મળી કુલ્લે ૮૫ યુનિટો, પાર્કીંગ, સ્ટેર કેબીન, મીટરરૂમ, લીફટરૂમ, ઓપન ટેરેસ તથા બેઝમેન્ટ ના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે,

૭. સદર "વ્રજ રેસીડેન્સી-૩" ના નામની ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા ફલેટો પૈકી .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .... રેરા-૨૦૧૬ મુજબ ફલેટનો કાર્પેટ એરીયા સમચોરસમીટર ...., બાલ્કનીનો કાર્પેટ એરીયા સમચોરસમીટર .... તથા વોશનો કાર્પેટ એરીયા સમચોરસમીટર .... એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર .... (મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ યુનિટ બિલ્ટઅપ એરીયા સમચોરસમીટર ....) નાં બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની

જમીનમાં સદર મીલકતના વરાડે આવતી સમચોરસમીટર .... ની જમીન સહીતની બાંધકામવાલી મીલકત અમો વેચાણ આપનારએ તમો વેચાણ લેનારને તારીખ .... નાં રોજ રૂા............/- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ, અને તે અંગેનો એક વેચાણ બાનાખતનો કરાર અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં તેજ તારીખે અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં રૂબરૂ હાજર રહી અનુક્રમ નંબર .... થી રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ, અને તે આધારે સદરહુ મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં આજરોજ લખી આપેલ છે. અને જેનું વિગતવાર વર્ણન પરિશીષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે., અને જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સરળતા ખાતર ''સદરહુ મીલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૮. વેચાણ લેનાર મજકુર મીલકત વેચાણ રાખવા ઈચ્છા ધરાવતા હોવાથી અને વેચાણ આપનાર મજકુર મીલકત વેચાણ કરવા ઈચ્છતા હોવાથી, વેચાણ આપનારે સદરહુ જમીન/મીલકત અંગેનાં તમામ પેપર્સ મેળવવામાં આવેલ બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગીની નકલ તથા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાનની નકલ વેચાણ લેનારને સોંપેલા છે., તેમજ સદરહુ "વ્રજ રેસીડેન્સી-૩" યોજના અંગેની તથા તેમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ વિગેરે અંગેની સંપૂર્ણ માહિતી પણ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપેલી છે., અને તે તમામ વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસીને મજકુર મીલકત પરત્વેના વેચાણ આપનારનાં રાઈટસ, ટાઈટલ્સ અને ઈન્ટરેસ્ટ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવાનું કબુલ મંજુર રાખેલ છે., અને ત્યારબાદ જ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત ફક્ત રહેણાંકના હેતુ સારૂ જ વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે., અને વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ અવેજ પેટે મેળવેલ રકમની વિગત નીચે દર્શાવેલ છે.

-: અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રૂા................./-	**પુરા ...., ..., અમદાવાદ શાખાના તા............. ના રોજનાં ચેક નંબર ...... થી વેચાણ આપનારે**

વેચાણ લેનાર પાસેથી લીધેલ છે તે.

એ રીતે કુલ્લે **રૂા................/- અંકે રૂપીયા .... પુરા** મજકુર મીલકતનાં ચુક્તે વેચાણ અવેજપેટે વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ આપનારને મળેલા છે., જે મલ્યા હોવાનું વેચાણ આપનાર આથી કબુલ કરે છે. તેમજ તેની આથી આ પાકી પહોંચ સ્વીકારે છે.

૯. સદર ફલેટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ છે., સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ હાલમાં અંતિમ તબક્કામાં પૂર્ણ થવાના આરે છે.

૧૦. સદરહુ યોજનામાં ઘણા ખરા ફ્લેટો/દુકાનો આવેલ છે., અને ભવિષ્યમાં તેના ખરીદનારાઓની સરળતા ખાતર તેમજ સદરહુ યોજનાની કોમન એમેનીટીઝની જાળવણી સાચવણી કરવા માટે તેમજ તેના નિભાવ માટે તેના મેઈન્ટેનન્સ માટે ગુજરાત કો. ઓ. સોસાયટી સને ૧૯૬૧ અથવા અન્ય કાયદા અન્વયે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવનાર છે., અને જેમાં વેચાણ લેનારે સભ્ય અને શેર હોલ્ડર તરીકે તેવી સર્વિસ સોસાયટીમાં મેમ્બર થવાનું સ્વીકારેલ છે.

૧૧. વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારની તરફેણમાં મજકુર મીલકતનો આથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે., તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજની સાથે સામેલ એનેક્ષર-એ તથા બી માં દર્શાવેલ શરતો, જવાબદારીઓ અને મર્યાદાઓને આધિન મજકુર મીલકતનો કુલ સ્વતંત્ર માલીકી હક્કે કબજો ધરાવવા વેચાણ લેનાર હક્કદાર છે., જે તમામ વેચાણ લેનારને સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર છે.

૧૨. વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી દ્વારા કન્સ્ટ્રકશન પ્રોજેક્ટ લોન મેળવવામાં આવેલ નથી., મજકુર મીલકત વેચાણ આપનારે બીજા કોઈને વેચાણ, ગીરો કે બક્ષીસ લખી આપેલી નથી કે બીજી કોઈપણ રીતે લખી આપી ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલી નથી કે મજકુર મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો કોઈને કોઈપણ રીતે સોંપેલો નથી કે મજકુર મીલકત કોઈને વેચવી-વેચાવવી નહીં કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરવી-કરાવવી નહીં કે કોઈના કબજે સોંપવી- સોંપાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ

હુકમ વેચાણ આપનાર પર નીકળેલો નથી કે મળેલો કે બજેલો નથી., તેમજ મજકુર મીલકત વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનો વેચાણ આપનારને પુરતો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે., હવેથી મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સાથે સામેલ એનેક્ષર-એ તથા એનેક્ષર-બી માં જણાવેલ શરતો અને જવાબદારીઓને આધિન રહીને જ વેચાણ લેનાર તેમનું દિલ ચાહે તેમ ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા-કરાવવા આથી હક્કદાર છે.

૧૩. મજકુર મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ લેનારે એકલાએ ભોગવેલો છે.

-: પરીશીષ્ટ-૧ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ) નાં ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ શીલજની સીમના બ્લોક નંબર ૮૭૩ ની કુલ સમચોરસમીટર ૩૮૨૪ ની જમીન., જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૪૦૫ (શીલજ-આંબલી) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૪૩ ની કુલ સમચોરસમીટર ૨૨૯૪ (સમચોરસમીટર ૧૬૭૪ રહેણાંક તથા સમચોરસમીટર ૬૨૦ વાણિજ્ય) ની બિનખેતીની જમીન.

-: પરીશીષ્ટ-૨ :-

પરિશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ જમીન ઉપર "વ્રજ રેસીડેન્સી-૩" ના નામની ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા ફલેટો પૈકી .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .... રેરા-૨૦૧૬ મુજબ ફલેટનો કાર્પેટ એરીયા સમચોરસમીટર ...., બાલ્કનીનો કાર્પેટ એરીયા સમચોરસમીટર .... તથા વોશનો કાર્પેટ એરીયા સમચોરસમીટર .... એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર .... (મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ યુનિટ બિલ્ટઅપ એરીયા સમચોરસમીટર ....) નાં બાંધકામવાલી મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં સદર મીલકતના વરાડે આવતી સમચોરસમીટર .... ની જમીન સહીતની બાંધકામવાલી મીલકત.

જેના ખુંટચાર નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

વેચાણ આપનાર :-
"ગાંધી રીયલ્ટી" એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર-
ધર્મેશકુમાર પિયુષભાઈ શાહ ....
તેમણે તેમનું મતુ નીચે જણાવેલ બે
સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

૧) ....

૨) ....

એનેક્ષર-એ

સંદર્ભે :- રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ) નાં ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ શીલજની સીમના બ્લોક નંબર ૮૭૩ ની કુલ સમચોરસમીટર ૩૮૨૪ ની જમીન., જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૪૦૫ (શીલજ-આંબલી) માં થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૪૩ ની કુલ સમચોરસમીટર ૨૨૯૪ (સમચોરસમીટર ૧૬૭૪ રહેણાંક તથા સમચોરસમીટર ૬૨૦ વાણિજ્ય) ની બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "વ્રજ રેસીડેન્સી-૩" ના નામથી ઓળખાતી યોજના અંગે.

સદરહુ મીલકત અન્વયે નિયુક્ત કરવામાં આવેલ શરતો, મર્યાદાઓ, પ્રતિબંધો તથા ઠરાવો :

એ) ટાઈટલ્સ તથા કબજા અંગે :-

૧. વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજના/જમીનના રાઈટ, ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેનું વિરેન અરવિંદભાઈ શાહ, એડવોકેટશ્રી દ્વારા તારીખ ૨૦/૦૮/૨૦૧૮ નાં રોજ આપવામાં આવેલ ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, તથા સદરહુ યોજના/જમીન અંગેના તમામ રેકર્ડ, દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, બીનખેતી હુકમ, મંજુર થયેલા પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, ડીઝાઈન, યોજનાની માહિતી ઈત્યાદી તમામ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.

૨. સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ હાલમાં અંતિમ તબક્કામાં પૂર્ણ થવાના આરે છે., તથા સદર ફલેટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ છે.

૩. વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતના માપ-ક્ષેત્રફળ બાબતે જરૂરી ચકાસણી કરેલ છે., તેમજ સદર ફલેટ સંપૂર્ણ રીતે તૈયાર હોઈ તેમાં આવેલ તમામ સગવડો-સુવિધાઓ

જેવી કે, પાણી, ગટર, ઈલેક્ટ્રીસીટી, પ્લમ્બીંગ તથા અન્ય જરૂરી સુખ-સુવિધાઓ વેચાણ લેનારે જોઈ ચકાસી લીધેલ છે.

૪. વેચાણ લેનારને સદરહુ મીલકતના બાંધકામમાં વપરાયેલ માલ-સામગ્રીની ગુણવત્તા બાબતે કે સદરહુ યોજનાના પ્લાન, સ્પેશીફીકેશનો તથા યોજનાની ડીઝાઈન બાબતે કોઈપણ પ્રકારની ફરિયાદ કે તકરાર નથી.

૫. સદરહુ યોજનામાં આવેલ ફલેટોની વાપર-ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાંથી મેળવવાની છે., જેથી સદરહુ મીલકતના વાપર-ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (બી.યુ.પરમીશન) આવેથી વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતનો વાપર-ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે., પરંતુ તેવી પરવાનગી મેળવવામાં જો કોઈપણ કારણોસર વિલંબ થાય તો તે અંગેની કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહીં.

બી) વપરાશ અને જાળવણી અંગે :-

૧. વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન ફોયર, ગ્રાઉન્ડ લેવલ પાર્કીંગ, બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, લીફ્ટ, સ્ટેરકેસ, લૉબી, કોમન પેસેજ, એક્ઝોસ્ટ ફેન, કચરાના ડબ્બા, ફાયર સીસ્ટમ, પ્લમ્બીંગ, પાણીની ટાંકી, યુટીલીટી એરીયા, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, કોમન એમેનીટીઝ, ટેરેસ, માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યા તથા કોમન ખુલ્લી જગ્યા કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈપણ જાતના હક્ક દાવા ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના નથી., સિવાય કે તેવી એમેનીટીઝ કોઈપણ યુનિટના માલિકને સ્પેશીફીક રીતે વાપર ઉપયોગ કરવા ફાળવી આપવામાં આવેલ હોય., તેવી કોમન એમેનીટીઝનો વપરાશી ખર્ચ ઓછામાં ઓછો આવે તે રીતે તેનો વાપર ઉપયોગ કરવાનો છે.

૨. સદરહુ મીલકત વેચાણ લેનારને તેઓના કાયદેસરના રહેણાંકના હેતુ સારૂ ઉપયોગ- ઉપભોગ કરવા સારૂ જ વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.

૩. વેચાણ લેનાર સદરહુ યોજનાના તથા સદરહુ મીલકતના કોલમ, બીમ્બ, સ્લેબ્સ કે આરસીસી પરદી કે દિવાલ કે અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તે રીતે વાયર, પાઈપ્સ કે કેબલ્સને પસાર કરવા સારૂ કોઈપણ પ્રકારના છિદ્રો કે તોડફોડ કરશે નહીં.

૪. વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજના/સદરહુ મીલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાનકારક, વધુ પડતી ગંધ પેદા કરનાર એસીડીક પદાર્થો, જ્વલનશીલ પદાર્થો, ખુબ જ વજનદાર વસ્તુ સદરહુ યોજનાના માળખા/સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન પહોંચે તે તમામ લાવવાના નથી., તથા સદરહુ યોજનાના લીફ્ટ્સ, સ્ટેરકેસ, કોમન પેસેજ કે અન્ય જગ્યા કે યોજનાના સ્ટ્રક્ચર, તેના ભાગ કે યોજનાની એમેનીટીઝને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે તેવા કોઈપણ પ્રકારના અત્યંત વજનદાર પેકેજીંગ સદરહુ યોજના/ સદરહુ મીલકતમાં લાવવાના નથી.

૫. વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને સદરહુ મીલકત જે સ્થિતીમાં સોંપેલ છે તે જ સ્થિતીમાં તેની તેઓએ તેમનાં ખર્ચે જાળવણી સાચવણી કરવાની રહેશે., તથા વેચાણ લેનારને સરકારશ્રી, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, વિજકંપની, ટાઉન પ્લાનીંગ ઓથોરીટી, લોકલ ઓથોરીટીઝ તથા અન્ય ઓથોરીટીઝ તથા સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતનાં ધારા-ધોરણો તથા નિતિ-નિયમો બંધનકર્તા રહેશે.

૬. વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારની લેખિત સંમતિ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની નેઈમ પ્લેટ કે નોટીસ/સાઈન બોર્ડ સદરહુ મીલકત કે યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં લગાવી શકશે નહીં.

૭. વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં આવેલ દિવાલો, તેના ભાગો, ગટર, પાઈપો તથા તેને સંલગ્ન તમામ સુવિધાઓનું વખતો વખત સમારકામ કરાવવાનું રહેશે., અને તેવા કામ માટે અન્ય યુનિટોના દિવાલો, ભાગો, ગટરો, પાઈપો ઈત્યાદી તમામને નુકશાન ન થાય તેની તકેદાર રાખવાની રહેશે.

૮. વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતનો વાપર ઉપયોગ ફક્ત અને ફક્ત રહેણાંકના હેતુ સારૂ જ કરવાનો રહેશે., સદરહુ મીલકતનો વાપર ઉપયોગ વેચાણ લેનારે સદરહુ

યોજનાના અન્ય સભ્યોને કોઈપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ, એનોયન્સ કે હેરાનગતી થાય તે રીતે કરવાનો નથી.

૯. વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ તોડી પાડવાને હક્કદાર રહેશે નહીં., તથા સદરહુ યોજનાના આંતિરક તેમજ બાહ્ય ભાગમાં કે સદરહુ યોજનાની કલર સ્કીમમાં ફેરફાર કરવાને વેચાણ લેનાર હક્કદાર રહેશે નહીં., તથા વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતનો બાહ્ય ભાગ જે રીતે આવેલો છે તે જ રીતે જાળવી રાખવાનો છે., એટલે કે તેમાં કોઈ ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવા-કરાવવાના નથી.

૧૦. સદરહુ યોજના અંગે ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી, જીલ્લા પંચાયત, એએમસી, તથા અન્ય એપ્રોપ્રીએટ ઓથોરીટી દ્વારા જો કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા સુચવવામાં આવે તો તેવા સુધારા-વધારાના કારણે સદરહુ મીલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવાના થાય તો તેવા સુધારા વધારા કે ફેરફાર વેચાણ લેનારે તેઓનાં ખર્ચે અને જોખમે કરવા-કરાવવાના છે., અને તે અંગે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેતી નથી.

૧૧. વેચાણ લેનારે તેઓની માલિકીના યુનિટમાં સમારકામ કરાવતા સમયે તેમજ તેના વપરાશ દરમ્યાન ઉત્પન્ન થયેલ કચરો સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં ફેંકવાનો નથી કે ગંદકી ઉપસ્થિત કરવાની નથી., અને તે કચરાનો નિકાલ તેઓએ યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે.

૧૨. વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં જેમ કે, કોમન પેસેજ, સીડી, સ્ટેરકેસ, ખુલ્લી જગ્યા, માર્જીનની જગ્યા ઈત્યાદીમાં તેઓનો માલ સામાન મુકવાનો નથી., કે તેમાં કોઈ વસ્તુઓનો સંગ્રહ કરવાનો નથી., કે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં સર્વિસ સોસાયટીની સહસંમતિ સિવાય પાર્ટી/ફંકશનનું આયોજન કરવાનું નથી.

૧૩. વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતનો એક ફલેટ તરીકે વાપર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે., વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારની સંમતિ સિવાય ફલેટનું પેટા ભાગોમાં

વિભાજન કરી શકશે નહીં., વેચાણ લેનાર દ્વારા સદરહુ ફલેટના બારણા, બારીની સ્થળ સ્થિતીમાં ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી., તથા સદરહુ ફલેટના કલર, સાઈઝ તથા લોકેશનમાં ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી., તથા વેચાણ આપનારની સંમતિ સિવાય સદરહુ ફલેટમાં અન્ય કોઈ બારી, બારણું કે ખુલ્લી જગ્યાનું નિર્માણ કરવાનું નથી.

૧૪. ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા સદરહુ યોજનામાં વધુ કોઈ સર્વિસ, સુવિધાઓ ઉપસ્થિત કરાવવાનું જણાવવામાં આવે તો તેવા સમયે વેચાણ લેનાર જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં હાજર રહેશે., અને તે અંગેના ખર્ચ, ચાર્જીસ ઈત્યાદી તમામ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

સી) વિવિધ કર/વેરાઓ તથા અન્ય રકમોની ચુકવણી બાબતે :-

૧. સદરહુ મીલકતને લગતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, રાજ્ય/સેન્ટ્રલ ગવર્નમેન્ટ, સંલગ્ન ઓથોરીટી વિગેરેના તમામ મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ, સેસ, બાકીની રકમો જે કાંઈ ભરવાની આવે તે તમામ વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

૨. સદરહુ મીલકતને લગતા પાણીના બીલ, ઈલેક્ટ્રીસીટી બીલ તથા અન્ય ખર્ચાની આકારણી ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ઉચ્ચક રકમ ચુકવી આપવાની રહશે., અને જે સમયે તેવી આકારણી થાય તે સમયે વેચાણ આપનાર દ્વારા તેવી રકમો ભરપાઈ કર્યા બાદ બાકી રહેતી રકમ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને ચુકવી આપશે., અથવા વેચાણ આપનારને તેવી કોઈ લેણી રકમ ચુકવી આપવાની થાય તો તે વેચાણ લેનારે ચુકવી આપવાની રહેશે., અને તે તમામ વેચાણ લેનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૩. સદરહુ મીલકતને લગતા રાજ્ય સરકાર, એએમસી, ટાઉન પ્લાનીંગ ઓથોરીટી કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડેવલોપમેન્ટ ટેક્ષ કે અન્ય કોઈ લેણી નીકળતી રકમ બાકી નીકળી આવે તો તે તમામ ભરપાઈ કરવા આથી વેચાણ લેનાર સંમત થયેલા છે., જે અંગે વેચાણ આપનારની ક્યારેય કોઈપણ

જવાબદારી રહેશે નહીં.

૪. સદરહુ યોજનાના મંજુર થયેલા પ્લાનમાં જો કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવામાં આવે તો તે અંગેની પ્રિમિયમ, દંડ કે અન્ય રકમની ચુકવણી કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૫. વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે થતો સદર વ્યવહાર કરનો કાયદો કે અન્ય સંલગ્ન કાયદાઓને આધિન સીધા કે પરોક્ષ કરને પાત્ર બની શકે છે., જો કોઈપણ કારણોસર રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારશ્રીના નિયમોમાં પરિવર્તન આવે કે સુધારા વધારા કરવામાં આવે અને તેને લીધે સદર વ્યવહાર કે સદર વ્યવહારનો કોઈપણ ભાગ કરને પાત્ર ઠરે તો તેવા તમામ કરવેરા ભરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારના શિરે રહેશે., તે અંગે વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૬. સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજ પેટે વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ રકમ વેચાણ લેનારે ફક્ત વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવી આપેલ છે., જે રકમમાં હાલના કે ભવિષ્યના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ, લીગલ ફી તથા અન્ય ખર્ચાઓનો સમાવેશ થયેલો નથી., સદરહુ મીલકત અંગે વખતો વખત રાજ્ય સરકાર, કેન્દ્ર સરકાર, કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા કોઈપણ કાયદા અન્વયે રિવાઈઝ એન.એ. ચાર્જીસ, જીએસટી, લેબર વેલ્ફેર, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ ઈત્યાદી તમામ રકમ ભરવાની આવે તેવી તમામ રકમ વેચાણ આપનાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે સમયે વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને વિના તકરારે ચૂકવી આપવાની છે અને રહેશે.

ડી) સામાન્ય અસ્ક્યામતોનો વપરાશ તથા વહીવટી જાળવણી સાચવણીની રકમ તથા અન્ય રકમોની ચુકવણી બાબતે :-

૧.(એ) વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતની બી.યુ.પરમીશન વેચાણ આપનાર મેળવી આપે તે સમયથી પ્રથમ ૨૪ (ચોવીસ) માસ માટે ઉચ્ચક રૂા............/- પુરા કોમન મેઈન્ટેનન્સ ફી તરીકે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે., સદર મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસનો વપરાશ સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ, સુવિધાઓ તથા

ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરના કોમન ઈલેક્ટ્રીક બીલ, પાણીના બીલ, સર્વિસ સોસાયટીના સ્ટાફનો પગાર, મરામત, વહીવટીય ખર્ચ, સુધારા-વધારા ઈત્યાદી તમામ પેટે કરવામાં આવશે., અને જે મેઈન્ટેનન્સની રકમ સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યોએ તેઓની મીલકતના ક્ષેત્રફળ પ્રમાણે ચુકવી આપવાની રહેશે., પરંતુ જો તેવી રકમ કરતા મેઈન્ટેનન્સનો ખર્ચ વધુ હશે તો તેવી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે., અને તેવી રકમ નક્કી કરવાના સંપૂર્ણ હક્કો વેચાણ આપનારના રહેશે., અને તે તમામ વેચાણ લેનારને બંધનકર્તા રહેશે.

બી) વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતના કોમન મેઈન્ટેનન્સ ફંડ પેટે ઉચ્ચક રૂા............/- પુરા સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવી આપવાના છે અને રહેશે., સદર મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસનો વપરાશ સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ, સુવિધાઓ તથા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની જાળવણી સાચવણીના ખર્ચ પેટે કરવામાં આવશે., અને જ્યારે વેચાણ આપનાર સદરહુ યોજનાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપશે તે સમયે બાકી રહેતી રકમ વેચાણ આપનાર વગર વ્યાજે સર્વિસ સોસાયટીને સુપ્રત કરી દેશે.

સી) વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાની જાળવણી સાચવણી સારૂ એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરશે., અને તેવા એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા રચવામાં આવે તે તમામ નિતિ નીયમો વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

ડી) સદરહુ યોજનાને સુંદર રીતે ડીઝાઈન કરવામાં આવેલ છે., અને તેવા સંજોગોમાં સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા તથા જગ્યા, કોમન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર, એમેનીટીઝ, સુવિધાઓ તથા વપરાશ ઈત્યાદીની સંપૂર્ણ માલિકી, નિયંત્રણ, વહીવટ વેચાણ આપનારની અને ત્યારબાદ સર્વિસ સોસાયટીનો રહેશે., તથા પાર્કીંગ, ટેરેસ, માર્જીનની જગ્યા તથા સ્પેશીયલ સ્પેશીફીકેશનની પસંદગી મર્યાદિત રીતે કરવામાં આવેલ છે., અને તેનો વપરાશ ઉપયોગ ઉપભોગ વેચાણ લેનાર શાંતી અને સુમેળ રીતે કરવા આથી સંમત થયેલા છે.

ડી૧) સદરહુ યોજનાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ સદરહુ યોજનાની તમામ કોમન એમેનીટીઝની જાળવણી-સાચવણી, દેખરેખ, રીનોવેટ, અપગ્રેડ કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર દ્વારા તેવી તમામ સુવિધાઓ પુરી પાડવામાં આવશે.

ડી૨) વેચાણ આપનાર પોતે જાતે તથા એજન્સી મારફતે સદરહુ યોજનાની કોમન એમેનીટીઝનો વહીવટ વેચાણ લેનારના હિતમાં કરશે.

ડી૩) સદરહુ યોજનાની કોમન એમેનીટીઝનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે કરી શકે છે., અગર તો પગાર/પે-રોલ ઉપર કર્મચારીઓ રાખી તેઓ મારફતે તેવી કામગીરી કરાવી શકે છે., તથા તેવી કામગીરીની દેખરેખ તથા કર્મચારીઓના પે-રોલ/પગાર તથા અન્ય સંચાલન માટે સહકર્મચારીઓની નિમણૂંક કરવા વેચાણ આપનાર હક્કદાર છે.

ડી૪) સદરહુ યોજનાની કોમન એમેનીટીઝની જાળવણી કરવા અંગેનો કોમન મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા કોમન મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની તમામ રકમોનો વપરાશ, જાળવણી, વહીવટ, રોકાણ કરવાની સંપૂર્ણ સત્તા વેચાણ આપનાર સર્વિસ સોસાયટીને હસ્તાંતરિત કરશે.

ડી૫) વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાની કોમન એમેનીટીઝની જાળવણી સાચવણી કરવા સારૂ પ્રોફેશનલ મેનેજર અને/અથવા મેનેજમેન્ટ એજન્સીની નિમણૂંક કરી શકશે., ડાયરેક્ટ અથવા પ્રો-રેટા ચાર્જીસ તથા તે ઉપરાંતની રકમો સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા ચુકવી આપવામાં આવશે.

ઈ) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારના ખર્ચે અને જોખમે તમામ બાબતોનું સંચાલન કરશે., વેચાણ આપનાર દ્વારા નાણાંકીય બાબતો તથા અન્ય બાબતોનું રેકોર્ડ રાખવામાં આવશે.

એફ) વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતને લગતા સર્વિસ સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સ,

વહીવટી ચાર્જીસ તથા અન્ય વહીવટી ફાળાઓ તથા સર્વિસ સોસાયટી અને વેચાણ આપનાર દ્વારા વખતો વખત નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ રકમો વિના વિલંબે જમા કરાવવાની રહેશે., જો સંજોગોવસાત વેચાણ લેનાર તેવી રકમો જમા કરાવવામાં ઢીલ, કસુર કે વિલંબ કરે તો નિયમોનુસાર કોઈપણ જાતના પૂર્વગ્રહ સિવાય સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વેચાણ લેનારને ૩૦ દિવસની નોટીસ આપીને બાકી રકમ જમા કરાવવાની તક આપશે., અને જો તેવા ૩૦ દિવસની સમયમર્યાદા પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં વેચાણ લેનાર સર્વિસ સોસાયટીની બાકી રકમ જમા ન કરાવે તો સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા રચવામાં આવનાર સાધારણ સભાના સભ્યો પાસેથી સંમતિ મેળવી સભાના સભ્યોના ૨/૩ મતથી તેવા સભ્યનું સભ્યપદ રદ કરવામાં આવશે., અને તેવા ફલેટનું વેચાણ આપોઆપ રદ થયેલું ગણાશે., તથા તેવા ફલેટમાં સર્વિસ સોસાયટી પ્રવેશવાને તથા તેવા ફલેટનું ફરીથી વેચાણ/એલોટમેન્ટ કરવાને હક્કદાર રહેશે., અને તેવા વેચાણમાંથી પ્રાપ્ત થયેલ રકમમાંથી સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીની બાકી લેણી રકમ વસુલ કર્યા બાદ જે રકમ બાકી રહે તે રકમ વેચાણ લેનાર મેળવવાને હક્કદાર રહેશે.

જી) ઉપરોક્ત તમામ બાબતોનો આખરી નિર્ણય લેવાની સત્તા વેચાણ આપનારને રહેશે., અને જે નિર્ણય સર્વિસ સોસાયટી તથા વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

એચ) સદરહુ યોજનામાં આવેલા ફલેટો પૈકી જે ફલેટોનું વેચાણ વેચાણ આપનારે કરેલ ન હોય તેવા વેચાણ કર્યા વગરના ફલેટો વેચાણ આપનાર પાસે હોય તો વેચાણ આપનારે તે અંગે સર્વિસ સોસાયટીને કોઈ મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ રકમો આપવાની નથી.

આઈ) ઉપરોક્ત તમામ બાબતોમાં ગમે તે સમયે સુધારા વધારા કે ફેરફાર કરવા, કે દુર કરવા ઈત્યાદી કરવાને વેચાણ આપનાર હક્કદાર રહેશે.

જે) વેચાણ આપનાર દ્વારા ઉપરોક્ત તમામ કાર્યવાહી શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વકના વહીવટ તરીકે જ કરવામાં આવેલ છે., અને તેવા કાર્યો, કામકાજો, કાર્યવાહીઓ માટે વેચાણ આપનાર અંગત રીતે જવાબદાર રહેશે નહીં., અને તેમ છતાં જો વેચાણ આપનારને

કોઈપણ જાતના ખર્ચ અગર નુકશાનમાં ઉતરવું પડે તો તેવું ખર્ચ અગર નુકશાન વેચાણ લેનારે તથા સર્વિસ સોસાયટીએ વેચાણ આપનારને ભરપાઈ કરી આપવાનું રહેશે.

કે) ઉપરોક્ત તમામ બાબતોનો હિસાબ કિતાબ તેમજ તેનું ઓડીટીંગ વેચાણ આપનારના ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા કરવામાં આવશે., અને ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ તેવા હિસાબ કિતાબ અને ઓડીટીંગને પ્રમાણિત કરશે., અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનારની સર્વિસ સોસાયટી પ્રત્યે કે વેચાણ લેનાર પ્રત્યે કે અન્ય કોઈ સભ્યો પ્રત્યે કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૨. વેચાણ આપનાર અગર તો સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા સદરહુ યોજનાની કોમન સગવડોના ઉપયોગ/વપરાશ/ રીપેરીંગ ઈત્યાદી બાબતે જે કાંઈ નિતી નિયમો ઘડવામાં આવે તે નિતી નિયમો વેચાણ લેનારે કબુલ મંજુર રાખવાના છે અને રહેશે.

૩. સદરહુ યોજનાની કોમન સગવડો સારૂ જે કાંઈ મેઈન્ટેનન્સ ફંડ ફાળો ઉઘરાવવામાં આવે અને તેવા કોમન મેઈન્ટેનન્સ ફંડ ફાળાના વહીવટ/મેનેજમેન્ટ સારૂ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે કોઈ વ્યવસ્થા કરવામાં આવે તે વેચાણ લેનારે કબુલ મંજુર રાખવાની છે.

૪ (એ). સદર "વ્રજ રેસીડેન્સી-૩" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ તમામ ફલેટોના સભ્યો સારૂ વેચાણ આપનાર દ્વારા બેઝમેન્ટ તથા માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્કીંગની જરૂરી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે., અને બેઝમેન્ટ પાર્કીંગમાં સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે તે યુનિટના સભ્યને તેના યુનિટના વેચાણની સાથે પાર્કીંગ ફાળવી આપવામાં આવશે., અને બાકી રહેતા પાર્કીંગ જો વેચાણ લેનાર કે સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યો મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગેની રજૂઆત સર્વિસ સોસાયટીને કરી શકશે., અને સર્વિસ સોસાયટી તેઓને યોગ્ય લાગે તો તેવું પાર્કીંગ સદરહુ યોજનાના સભ્યોને ફાળવી શકશે., તે અંગે સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોએ વાંધા, તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના નથી., અને તેવા એલોટમેન્ટ પાર્કીંગ અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે નિતી નિયમો નક્કી કરે તે મુજબ જે તે યુનિટના માલિક/સભ્યોએ વર્તવાનું રહેશે.

સદર "વ્રજ રેસીડેન્સી-૩" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ દુકાનોના માલિકોના વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર દ્વારા દુકાનોના આગળના ભાગમાં માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે., તે જ જગ્યાએ દુકાનોના માલિકોએ તેઓના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે., એટલે કે, સદરહુ યોજનાની અન્ય પાર્કીંગ વ્યવસ્થામાં તેઓએ તેઓના વાહનો પાર્ક કરવાના નથી., અને તેવા પાર્કીંગની વ્યવસ્થા સરળ રીતે ચાલે તેમજ તેનું નિયમીત રીતે જાળવણી સાચવણી થાય તે માટે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે કાંઇ નિતી નિયમો નક્કી કરવામાં આવે તે નિતી નિયમો વેચાણ આપનાર તથા સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોને બંધનકર્તા રહેશે., સદર યોજનામાં આવેલ પાર્કીંગ વ્યવસ્થા સદરહુ યોજનાના સભ્યોના પાર્કીંગ માટે કરવામાં આવેલી હોઇ તેવી પાર્કીંગ સ્પેસનો પાર્કીંગ સિવાય અન્ય કોઇ ઉપયોગ વેચાણ લેનારે તથા યોજનાના અન્ય કોઇપણ સભ્યોએ કરવાનો નથી.

બી) સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝનો વાપર ઉપયોગ વેચાણ લેનારે અન્ય સભ્યોને હેરાન પરેશાન કે નુકશાન ન થાય તે રીતે શાંતિ અને સુમેળભરી રીતે કરવાનો રહેશે.

સી) સદરહુ યોજનાના દરેક બ્લોકમાં કુલ ૨ (બે) લિફ્ટ આવેલ છે., તે તમામ લીફ્ટનો ઉપયોગ સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને કરવાનો રહેશે.

ડી) ઉપરોક્ત નિયમોનું પાલન કરવા વેચાણ લેનાર આથી સંમત થયેલા છે., અને તે અંગે વેચાણ લેનારે ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના નથી.

૫. સદરહુ યોજનાની કોમન એમેનીટીઝના એક કે વધારે, તેના કોઈ ભાગ અંગે કે તેવી સંપૂર્ણ કોમન એમેનીટીઝના વપરાશ, ઉપયોગ, વિતરણ, ચુકવણી ઈત્યાદી તમામને લગતી બાબતો અંગેના કાયદાકીય નિર્ણય, પોલીસી, ગાઈડલાઈન કે રીઝોલ્યુશન (ઠરાવ) સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત નક્કી કરવામાં આવશે., અને તેવા કોમન એમેનીટીઝના વપરાશ, ઉપયોગ, વિતરણ, ચુકવણી ઈત્યાદી બાબતે જો સભ્યો અને સર્વિસ સોસાયટી વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારના મતભેદ થાય તો તેવા

મતભેદના નિરાકરણ સારૂ સર્વિસ સોસાયટી જે નિર્ણય લે તે નિર્ણય આખરી રહેશે., અને તે સદરહુ યોજનાના સભ્યો તેમજ વેચાણ લેનારે માન્ય રાખવાનો રહેશે.

૬. સદરહુ યોજનાના આ સાથે જોડેલ એનેક્ષર-બી માં દર્શાવ્યા મુજબના નિતી નિયમોમાં સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા સમયાંતરે ફેરફાર કરવામાં આવશે., અને તે મુજબ વેચાણ લેનારે/યોજનાના સભ્યોએ તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

ઈ) વેચાણ આપનાર અને સર્વિસ સોસાયટીના ચોક્કસ હક્કો :-

૧. સદરહુ યોજનાના વહીવટનું સંપૂર્ણ નિયંત્રણ, તેનો નિકાલ કે તેના અમલીકરણ બાબતની સંપૂર્ણ સત્તા વેચાણ આપનારને છે., અને તે તમામ બાબતમાં વેચાણ આપનારનો નિર્ણય આખરી ગણાશે., જે વેચાણ લેનાર તથા યોજનાના તમામ સભ્યોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨. સદરહુ યોજનાના આંતરિક કે બાહ્ય, માર્જીનની જગ્યા, ખુલ્લી જગ્યા, દિવાલો, કંપાઉન્ડ વોલ, પેરાફીટ વોલ, ટેરેસ ઈત્યાદી તમામ જગ્યાનો વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારની સંમતિ સિવાય નેઈમ પ્લેટ, એડવર્ટાઈઝમેન્ટ, હોર્ડીંગ્ઝ, નીયોન સાઈન લાઈટ, ડીસ્પ્લે ઈત્યાદી તમામ મુકવા સારૂ ઉપયોગ કરવાનો નથી., જો વેચાણ આપનારને યોગ્ય લાગશે તો જ વેચાણ લેનાર તથા સદરહુ યોજનાના સભ્યોને તે અંગેની સંમતિ આપશે.

૩. વેચાણ લેનાર દ્વારા જો વેચાણ આપનારને કોઈપણ રકમ ચુકવવાની બાકી હોય તો સદરહુ મીલકત ઉપર વેચાણ આપનારનો પ્રથમ લીયન અને ચાર્જ રહેશે.

૪. વેચાણ લેનાર નિયમોનુસાર નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ રકમો ચુકવવા બંધાયેલ છે., જેથી વેચાણ લેનારે નિયત સમયમર્યાદામાં વિના વિલંબે વિના કસુરે તેવી રકમ જમા કરાવવાની રહેશે., અને તેવી ચુકવણી નહીં કર્યાના કોઈપણ કારણો માન્ય રાખવામાં આવશે નહીં., અને જે રકમ ચુકવવાનો કોઈ નિયત સમય નક્કી કરવામાં ન આવેલ હોય તો તેવી રકમ વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે

તે સમયે વેચાણ લેનારે જમા કરાવવાની રહેશે.

૫. સદરહુ યોજનાને "વ્રજ રેસીડેન્સી-૩" ના નામની ઓળખ આપવામાં આવેલ છે., વેચાણ આપનાર તેવા નામમાં ફેરફાર કરવાને હક્કદાર છે., કે તેના ભાગોને અલગ-અલગ ઉપનામો આપવાને હક્કદાર છે., પરંતુ તેવા નામમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી.

૬. વેચાણ લેનારને ફક્ત સદરહુ મીલકત જ આપેલ છે., અને સદરહુ યોજનામાં આવેલ અન્ય ફલેટોનું વેચાણ/નિકાલ કરવાની સત્તા અને અધિકાર વેચાણ આપનારને છે., અને તે હકીકતથી વેચાણ લેનાર વાકેફ છે., જેથી કરીને ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનારે તે બાબતે ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના નથી.

૭. સદરહુ યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવેલ અથવા પુરી પાડવામાં આવનાર સુવિધાઓ અંગે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે કોઈપણ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો વેચાણ આપનારનો નિર્ણય આખરી ગણાશે.

૮(એ). વેચાણ આપનારને સરકારશ્રીના જે તે સમયના નિયમોનુસાર તેમજ માલની અછત ઈત્યાદી તમામ કારણોસર સદરહુ યોજનાના બાંધકામ/સ્પેશીફીકેશનમાં સુધારા-વધારા કે ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવી તે મુજબ બાંધકામ/સ્પેશીફીકેશનમાં જરૂરી સુધારા-વધારા વેચાણ આપનાર કરી શકશે., અને તેને લીધે જો કોઈ વધુ રકમ વેચાણ લેનાર પાસેથી મેળવવાની થતી હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી રકમ વેચાણ લેનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

બી) સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગમાં જો વેચાણ આપનારને કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેમ કરવાનો વેચાણ આપનારને સંપૂર્ણ હક્ક અધિકાર છે., અને તેવા ફેરફારો, સુધારા વધારા વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે., અને વેચાણ લેનારની તેમાં સ્પષ્ટ સંમતિ છે., અને તે બાબતે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતના વાંધા તકરારો ઉપસ્થિત કરવાના નથી., અને

તેવા સુધારા વધારાથી વેચાણ લેનારના સદરહુ યુનિટને કોઈ અસર થશે નહીં.

૯ (એ).સદર "વ્રજ રેસીડેન્સી-૩" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં ચૌદમા માળની ઉપરના ભાગે આવેલ ધાબા/ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ સદરહુ જમીનના તમામ સભાસદોએ સાથે મળીને સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે., અને તેવા ધાબા/ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ સદરહુ યોજનામાં આવેલ દુકાનના સભાસદોએ કરવાનો નથી., અને તેવા ધાબા/ટેરેસના વાપર ઉપયોગ બાબતે બીજીતરફવાલાએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની છે નહીં કે રહેશે નહીં, અને તેવા કોમન વપરાશી ધાબા/ટેરેસ ઉપર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરાવવાનું નથી કે તેવા કોમન ધાબા/ટેરેસ કવર્ડ કરવાના નથી.

બી) સદરહુ યોજનાના છેલ્લા ફલોર ઉપર આવેલ કોમન ધાબા/ટેરેસનો સર્વિસ સોસાયટી સભ્યોના હિતમાં ચોક્કસ હેતુઓ માટે વાપર ઉપયોગ કરવાને હક્કદાર રહેશે., તેમજ તેવા ધાબા/ટેરેસ ઉપર જરૂરી લાઈટીંગ્ઝ તેમજ ડીશ એન્ટેના, કોમ્યુનીકેશન ટાવર ઈત્યાદી સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતનાં નિતિ-નિયમોને આધિન મુકવાને હક્કદાર રહેશે.

સી) સદરહુ યોજનામાં આવેલ ફલેટો/દુકાનો સાથે ફાળવવામાં આવેલ અલાયદા ધાબા/ટેરેસ/ખુલ્લી જગ્યાના હક્કો જે તે સભ્યોના રહેશે., અને તે અંગે સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોઓ કોઈપણ જાતના વાંધા તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના નથી.

ડી) સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ વેચાણ આપનાર એફ.એસ.આઈ., તથા મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ., તથા ટેરેસ રાઈટનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં., અને તેવા તમામ હક્કો સર્વિસ સોસાયટીના તમામ સભાસદો/વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર રહેશે.

એફ) ઈન્સ્યોરન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ સર્વે :-

૧. સદરહુ યુનિટને ધરતીકંપ, આગ, પુર જેવી કુદરતી આફતોથી તથા યુધ્ધ,

રમખાણો ઈત્યાદીથી બચાવવા સારૂ સદરહુ ફલેટ અંગે વેચાણ લેનારે અમદાવાદ મધ્યે આવેલ ઈન્સ્યોરન્સ કંપની મારફતે વિમો મેળવવાનો રહેશે., અને તે અંગેનું જરૂરી પ્રિમિયમ ઈત્યાદી વેચાણ લેનારે ભરપાઈ કરવાનું છે., અને જો કોઈ સંજોગોમાં સદર ફલેટ નાશ પામે અગર તો નુકશાન થાય તો ઈન્સ્યોરન્સ કંપની પાસેથી મળેલ રકમમાંથી વેચાણ લેનારે સદર ફલેટનું નિર્માણ અગર તો રીપેરીંગ કરવાનું રહેશે.

૨. વેચાણ લેનાર અગર તો જે તે ફલેટના માલિકો દ્વારા ઈન્સ્યોરન્સની રકમ મેળવવાના બદઈરાદાથી સદરહુ યોજના કે તેના કોઈ ભાગને અગર તો સદર ફલેટને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરશે તો તેવા યુનિટનું રીપેરીંગ કરવાની ખર્ચ સહિતની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનાર અગર તો જે તે ફલેટના માલિકોની રહેશે.

૩. સદરહુ મીલકતને સારી સ્થિતીમાં રાખવા અંગેની લેખિત નોટીસ સર્વિસ સોસાયટી વેચાણ લેનારને આપી શકશે., અને તેવી નોટીસના ૧૦ દિવસના સમયગાળામાં વેચાણ આપનાર/સર્વિસ સોસાયટી કે તેના સર્વેયર, એજન્ટ અને તેઓના માણસો દ્વારા કોઈપણ પ્રકારની પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય સદરહુ ફલેટની ચકાસણી કરી શકવાને હક્કદાર રહેશે.

૪. વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકત કે યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં સર્વિસ સોસાયટી તથા/અથવા તેઓના સર્વેયર, એજન્ટ, માણસો મારફતે રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ, રી-બીલ્ડીંગ, સાફસફાઈ, સારી સ્થિતીમાં જાળવવા સારૂ, નળ-ગટરના કામકાજ સારૂ, કેબલ્સ લગાડવા, તથા બિલ્ડીંગને લગતા અન્ય કામકાજો કરવા, ટીવી, કેબલ્સ, ઈન્ટરનેટના વાયરો લાવવા લઈ જવા સારૂ જવા આવવા સારૂ પરવાગની આપશે.

જી) વેચાણ લેનારની વિશેષ સંમતિ :-

૧.(એ). વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ સર્વિસ સોસાયટીની પૂર્વમંજુરી લીધા સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, તબદીલ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન, મોર્ગેજ, ભાડે, પેટા ભાડે આપશે નહીં., સર્વિસ સોસાયટીની પૂર્વ મંજુરી સિવાય કરેલ તેવું કોઈપણ કૃત્ય સર્વિસ સોસાયટીને બંધનકર્તા રહેશે નહીં., અને તેવી મંજુરી

સર્વિસ સોસાયટીના નિતી નિયમોને આધિન જ આપવામાં આવશે.

બી. સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત નિયત કરવામાં આવેલ ટ્રાન્સફર ફી કે અન્ય રકમો તથા બાકી નીકળતી લેણી રકમો વેચાણ લેનાર ભરપાઈ કરશે તે બાદ જ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા ઉપરોક્ત કાર્યો કરવાની સંમતિ આપવામાં આવશે.

૨. સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ નીચે પેરા નંબર (એચ) માં જણાવેલ હક્કો અનામત રાખીને જ કરવામાં આવેલ છે., પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ યોજનામાં જો કોઈ રીનોવેશન કરવામાં આવે તે સમયે તમામ તકેદારી રાખવામાં આવશે., અને તે સમયે વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ, એનોયન્સ, ઘોંઘાટ થયાની તકરારો લેવાની નથી., કે તે અંગે કોઈપણ પ્રકારની નુકશાન વળતરની રકમની માંગણી કરવાની નથી., અને તેવા સમયે વેચાણ લેનારે જાન માલની સુરક્ષા સારૂ યોગ્ય પગલા લેવાના રહેશે.

૩. સદરહુ મીલકત ખરીદ કરતા સમયે જ સદરહુ યોજનાની જમીન અવિભાજ્ય તથા વણવહેંચાયેલ હોવાનું વેચાણ લેનાર દ્વારા કબુલ મંજુર રાખવામાં આવેલ હોઈ વેચાણ લેનાર સદરહુ યોજનાની જમીનમાંથી તેઓના વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનની અલગથી માંગણી કરવાને હક્કદાર રહેશે નહીં.

૪. વેચાણ લેનારે કાયદાકીય રીતે નિતી નિયમો અનુસાર તથા રીઝોલ્યુશનના આધારે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય તથા શેર હોલ્ડર બનવાનું રહેશે., તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ હાલના તથા ભવિષ્યના તમામ નિતી નિયમો, નિર્ણયો, ગાઈડલાઈનો, પોલીસી ઈત્યાદી તમામ વેચાણ લેનારે માન્ય રાખવાના રહેશે.

૫. વેચાણ લેનારે વ્યવહારિક હેતુ સારૂ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય તથા શેર હોલ્ડર બનવાનું રહેશે.

૬. સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ નિતી નિયમો, ઠરાવો, નિર્ણયો

ઈત્યાદી તમામથી વેચાણ લેનાર સારી રીતે વાકેફ છે., અને તે તમામ વેચાણ લેનારને બંધનકર્તા રહેશે., તથા સર્વિસ સોસાયટીમાં ભવિષ્યમાં જે નિતી નિયમો ઘડવામાં આવશે તે તમામ પણ વેચાણ લેનારને બંધનકર્તા રહેશે., તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના નથી.

એચ) વધુ વિકાસ, નિર્માણ તથા વિતરણ બાબતે :-

૧. સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા અગાઉ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરી ધ્વારા નિતિ-નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે, અને તે મુજબ સદરહુ યોજનામાં એફએસઆઈ મુજબ વધુ બાંધકામ મળે તો વેચાણ આપનાર તેમનાં ખર્ચે સદરહુ યોજનામાં નોધાયેલા સભાસદોમાંથી ૨/૩ જેટલા સભાસદોની મંજુરી મેળવી તેવા એફએસઆઈ મુજબના પ્લાનો રીવાઈઝ કરાવી શકશે, અને તે અંગે રેરા રજીસ્ટ્રેશનની કલમ ૧૪ અન્વયે રેરા પ્રમાણપત્ર રીવાઈઝ વેચાણ આપનારે તેમનાં ખર્ચે કરાવવાનું છે અને રહેશે., અને સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ એફએસઆઈ અંગેનાં તમામ હક્કો સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે.

૨. સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વેચાણ લેનારનો પોષાતો વણવહેંચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સો આવેલો છે., પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા નિયત કરવામાં આવે તેવા નિયમોનુસાર વેચાણ લેનારના તેવા વણવહેંચાયેલ હક્ક હિસ્સામાં તફાવત આવી શકે છે.

આઈ) સહમાલિકો :-

૧. જો વેચાણ લેનાર એકથી વધારે એટલે કે, જોઈન્ટ હોય તો સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝનો વપરાશ કરવાની પરવાનગી તે ખરીદનાર એક જ છે તે રીતે એટલે કે, અલગ-અલગ નથી તે રીતે આપવામાં આવશે.

૨. વેચાણ લેનાર સહમાલિકો હોય તો વેચાણ, ટ્રાન્સફર, મોર્ગેજ સમયે જ્યાં જ્યાં અને જ્યારે જ્યારે તેવા સહમાલિકોની સંમતિઓ તથા કબુલાતો ઈત્યાદી મેળવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે તે સમયે તે તમામ લાવી આપવા વેચાણ

લેનાર બંધાયેલા છે.

૩. સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમામ જવાબદારીઓ વેચાણ લેનારની જોઈન્ટ તથા સેવરલ રહેશે., વેચાણ આપનાર દ્વારા તમામ નોટીસો તથા પત્રવ્યવહાર સહમાલિકો પૈકી પ્રથમ માલિકના સરનામે કરવામાં આવશે.

૪. સદરહુ મીલકત જોઈન્ટ નામે હોય તો પણ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતના પેટા વિભાગો પાડવાના નથી., સદરહુ મીલકત એક યુનિટ તરીકે ઓળખાશે.

જે) સર્વિસ સોસાયટીના અધિકારો અને જવાબદારીઓ :-

૧. સદરહુ યોજનાની જમીન તથા સદરહુ યોજના અંગેના વેચાણ આપનારના જે કાંઈ હક્ક દાવા ઉપસ્થિત થયેલા છે તે તમામ મુક્તપણે વાપરવાને હક્કદાર છે., સર્વિસ સોસાયટીનો હેતુ ફક્ત મર્યાદિત સેવાઓ તથા હેતુઓ પુરા પાડવા સારૂ જ કરવામાં આવેલ છે., જેથી કરીને સદરહુ યોજનાની તમામ મિલકતો કે સદરહુ યોજનાની જમીન પરત્વે સર્વિસ સોસાયટીનો કોઈપણ જાતનો માલિકી હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૨. સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી વેચાણ આપનારના સદરહુ યોજના તથા તેની જમીન અન્વયેના હક્કોને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના કૃત્યો, નિર્ણયો, ઠરાવો ઈત્યાદી તમામ કરશે-કરાવશે નહીં., અને જો તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવેલ હોય તો તે પ્રથમ થી જ રદબાત્તલ થયેલ ગણાશે., અને જે વેચાણ આપનારને બંધનકર્તા રહેશે નહીં.

૩. પેરા નંબર ડી(૫) માં જણાવ્યા મુજબ સદરહુ યોજના સર્વિસ સોસાયટીને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવશે., જો કે તેવું હસ્તાંતરણ ફક્ત અને ફક્ત મર્યાદિત હેતુઓ માટે જેવા કે, કોમન એમેનીટીઝની દેખરેખ, વ્યવસ્થાપન, મેઈન્ટેનન્સ તથા યોજનાના ધારણકર્તાઓના સામાન્ય હેતુ સારૂ જ કરવામાં આવેલ છે., તેમ છતાં પેરા નંબર ઈ માં જણાવ્યા મુજબના તમામ રાઈટ ટાઈટલ્સ વેચાણ આપનારના રહેશે.

કે) વેચાણ લેનાર દ્વારા નુકશાન :-

૧. આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ શરતો અને સમજુતીઓનું પાલન વેચાણ લેનારે તથા તેના માણસો, મુખત્યારો, વહીવટકર્તાઓ ઈત્યાદી તમામે સંપૂર્ણપણે કરવાનું રહેશે., પરંતુ જો વેચાણ લેનાર તેવી શરતો અને સમજુતીઓનું પાલન કરવામાં આનાકાની કરે અગર તો તેનો ભંગ કરે અને તેને લીધે વેચાણ આપનારને કોઈપણ જાતના ખર્ચ, નુકશાન ઈત્યાદીમાં ઉતરવું પડે તો તેવું ખર્ચ, નુકશાન ઈત્યાદી તમામ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવાને હક્કદાર રહેશે.

એલ) જનરલ :-

૧. વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારે કરેલ તમામ ચુકવણીની પહોંચ/પાવતીઓ આપવામાં આવેલ છે., અને હવે પછી કરવામાં આવતી ચુકવણીની તમામ પહોંચ/પાવતીઓ વેચાણ લેનારે સર્વિસ સોસાયટી પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે., પહોંચ/પાવતી સિવાય ચુકવણી કરેલ હોવાનું માન્ય ગણાશે નહીં.

૨. વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ રકમ ડેવલોપમેન્ટ તથા બાંધકામની કામગીરી પૂર્ણ કરી યોજનાનું અમલીકરણ કરવા માટે જ કરવામાં આવેલ છે., વેચાણ આપનાર એએમસી પાસેથી બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મેળવી આપવા તથા અન્ય જરૂરી મંજુરીઓ, પરવાનગીઓ મેળવવા સારૂ તેઓનો જરૂરી સાથ સહકાર આપશે., જો કે વેચાણ આપનાર તેવી પરવાનગી/મંજુરી મેળવવામાં વિલંબ થાય તે અંગે જવાબદાર રહેશે નહીં., અને તે અંગે વેચાણ લેનાર કોઈપણ રકમ અટકાવી શકશે નહીં.

૩. સદરહુ યોજનામાં કોમન વપરાશ સારૂ વેચાણ આપનાર તેઓની સ્વેચ્છાએ સદરહુ યોજનામાં સીક્યોરીટી, ટેલીફોન કેબલ, મલ્ટીપર્પઝ કેબલ, ટીવી ચેનલ, સીસીટીવી, ઈન્ટરનેટ તથા અન્ય કોમ્યુનીકેશન સુવિધાઓ પુરી પાડી શકે છે., તેવી સુવિધાઓ સર્વિસ સોસાયટી સાથે બહારની કોન્ટ્રાક્ટ હેઠળની કોઈ એજન્સી વચ્ચે કરવામાં આવેલ કોન્ટ્રાક્ટની શરતોને આધિન તેઓ મારફતે પણ પુરી પાડી શકે છે.,

અને તેવા કરારમાં જણાવેલ શરતો વેચાણ લેનાર તથા સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોને માન્ય અને બંધનકર્તા રહેશે., અને વેચાણ લેનાર તેવી સુવિધાનો વપરાશ નક્કી કરવામાં આવે તે કિંમતે-ભાવે કરવાને હક્કદાર રહેશે.

૪. સદરહુ યોજના અંગે બીલ્ડર તરીકેની સંપૂર્ણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે., પરંતુ સદરહુ યોજનાના સભ્યો દ્વારા તેમને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટના આંતરિક બાંધકામ, દિવાલો, બીમ કોલમ તથા સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર/તોડફોડ કરવામાં આવશે, અને તેને લીધે સદરહુ યોજના અથવા જે તે યુનિટને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી જે-તે યુનિટના સભ્યોની રહેશે., અને તે અંગે વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૫. આ કરારને અમલમાં લાવવા સારૂ અન્ય જે કાંઈ કરારો, દસ્તાવેજો, પુરાવાઓ ઉભા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે તમામ કરવા વેચાણ લેનાર આથી સંમત છે.

૬. વેચાણ લેનાર વધુમાં જણાવે છે કે, વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજના અંગેના તમામ કાગળો, મંજુરીઓ, લખાણો, પ્લાન્સ વિગેરે આ કરારના અમલ પહેલા જોઈ સમજી વાંચી તપાસી લીધેલ છે.

૭. વેચાણ લેનાર શબ્દના અર્થમાં વેચાણ લેનાર, તેઓના પ્રતિનિધીઓ, કબજેદારો, મુલાકાતીઓ, ઓથોરાઈઝ્ડ વ્યક્તિ, સકસેસર, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

૮. સર્વિસ સોસાયટી શબ્દના અર્થમાં સર્વિસ સોસાયટી તથા તેઓના ઓથોરાઈઝ્ડ વ્યક્તિ તથા નોમીની, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૯. વેચાણ લેનારે સદર દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ શરતો જોઈ સમજી વાંચી લીધેલ છે., અને જે તમામ શરતો, સમજુતીઓ વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને

બંધનકર્તા રહેશે.

૧૦. વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજના અંગેની જાહેરાત બ્રોશર તથા પેમ્ફલેટ મારફતે તથા વર્તમાનપત્રોમાં જાહેર ખબરો આપીને કરેલ છે., અને આ કરારથી વેચાણ લેનાર સંમત થયેલ છે કે, તેવી જાહેર ખબરો/બ્રોશર અને હાલની સદરહુ યોજનાની સ્થિતીમાં કોઈપણ પ્રકારનો તફાવત નથી.

૧૧. સદર કરારમાં ''મથાળા'' ફક્ત સરળતા ખાતર આપવામાં આવેલ છે., તેના કારણે શરતોના અર્થઘટન, ભાવના, હેતુ નિયંત્રીત થતા નથી કે તેમાં ફેરફાર થતો નથી.

૧૨. વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને જે એડ્રેસ અગર તો ઈ-મેઈલ આઈડીઆપેલ છે તે એડ્રેસ અગર ઈ-મેઈલ આઈડી ઉપર વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને પત્રો, પહોંચો, નોટીસ ઈત્યાદી મોકલી આપશે., અને જે વેચાણ લેનારને મળ્યાનું ગણાશે., અને તે બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત કરવાને હક્કદાર રહેશે નહીં.

૧૩. વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારના મતભેદ અગર મનભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો સમાધાનરૂપી નિકાલ લાવવાનો છે અને રહેશે, તેમ છતાં સમાધાન ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં રેરા-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ રેરા ઓથોરીટી જે કાંઈ નિર્ણય કરે તે નિર્ણય વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૪. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અને તે અન્વયેના નિયમો અને વિનિયમો અને લાગુ પડતા અન્ય કાયદાઓ રદ્ કરવા અથવા બીનઅમલી બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય તેટલા પુરતી આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે, અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ સમયે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

એનેક્ષર-બી
યોજનાના સામાન્ય નિયમો

૧. સદરહુ યોજનામાં લીફ્ટ, ફોયર, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, ફાયર સીસ્ટમ, કોમન ટોઈલેટ, સીક્યોરીટી કેબીન, કોમન ગેટ, કોમન પ્લોટ, સોસાયટીની ઓફીસ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે., જે સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો, ફેરફાર થઈ શકે છે. (જેને હવે પછી ''કોમન વપરાશની મીલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

૨. કોમન વપરાશની મીલકતનો વાપર ઉપયોગ સદરહુ યોજનાના સભ્યોએ જ કરવાનો રહેશે., વખતો વખત ઘડવામાં આવે તે નિયમોને આધિન સભ્યોના મહેમાન તથા ભાડુઆતોને તેનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે.

૩. કોમન વપરાશની મીલકતનો વાપર ઉપયોગ તેને કોઈપણ જાતનું નુકશાન ન પહોંચે તે રીતે શાંતિ અને સુમેળભરી રીતે કરવાનો છે., તથા અન્ય સભ્યોને ન્યુસન્સ એનોયન્સ ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ કરવાનો છે.

૪. કોમન વપરાશની મીલકતને સારી સ્થિતીમાં જાળવી રાખવા સારૂ સદરહુ યોજનાના સભ્યોએ પુરેપુરો સાથ સહકાર આપવાનો છે.

૫. સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા યોજનાની કોમન વપરાશી મીલકતની જાળવણી, સાચવણી તથા સલામતી સારૂ સર્વિસ સોસાયટીને યોગ્ય લાગે તે નિયમો બનાવશે., સદરહુ યોજનાના સભ્યોએ તેવા નિયમોનું પાલન કરવાનું છે, અને તેમાં સીક્યોરીટીના માણસોને જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો છે., અને જો તેવા નિયમોનો ભંગ કરવામાં આવશે તો તેવા સભ્યને તેવી કોમન વપરાશની મીલકતનો ઉપયોગ કરવા દેવામાં આવશે નહીં.

૬. સદરહુ યોજનાના મેઈન એન્ટ્રન્સ ગેટ ઉપર સીક્યોરીટીના માણસો મુકવામાં

આવશે., જે વ્યક્તિઓ આવન-જાવનની ગતિવિધીઓ પર નજર રાખશે., અને તેઓ સલામતીના હેતુ સારૂ યોગ્ય જણાય તો ઓળખપત્રની માંગણી કરે તો તે સભ્ય તેવું ઓળખપત્ર રજૂ કરવા જવાબદાર રહેશે., તેઓ દ્વારા વિઝીટર બુક, સાઈન રજીસ્ટર રાખશે., તથા રાત્રિના ૧૧ વાગ્યા સુધી જ તેવો મેઈન ગેટ ઓપન રાખવામાં આવશે., ત્યારબાદ જો યોગ્ય જણાય તો જ સદરહુ યોજનામાં પ્રવેશ અથવા બહાર જવા માટે તેવો ગેટ ખોલવામાં આવશે., અને તેવા તમામ કાર્યોમાં વેચાણ લેનારે સીક્યોરીટીના માણસોને જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો છે., સર્વેલન્સ/કેમેરા/સીસીટીવીની સુવિધાઓ પણ પુરી પાડવામાં આવશે.

૭. સદરહુ યુનિટનું ઈન્ટીરીયર ડિઝાઈન, ફર્નિચર ઈત્યાદી સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીની પૂર્વમંજુરી મેળવ્યા બાદ જ કરવાનું રહેશે., અને તેવી મંજુરી નીચે દર્શાવેલ નિયંત્રણોને આધિન આપવામાં આવશે., પરંતુ તેવા ફેરફાર દરમ્યાન સભ્ય કોઈપણ જાતના સ્ટ્રક્ચર કે સિવીલ ફેરફાર કરી શકશે નહીં., અને જો કરશે કરાવશે અને તેના લીધે સદરહુ યોજના કે જે તે યુનિટને કોઈ નુકશાન પહોંચે તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી જે તે સભ્યની રહેશે.

એ) સીક્યોરીટી ડીપોઝીટની રકમ જમા કરાવવાની રહેશે., અને તેવું કામકાજ પૂર્ણ થયા બાદ તેવી ડિપોઝીટની રકમ વગર વ્યાજે પરત કરવામાં આવશે., પરંતુ જો સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ કે કોમન વપરાશની મીલકતનો કોઈ નુકશાન થયેલ હોવાનું જણાઈ આવશે તો તેની નુકશાનીની રકમ બાદ કરીને તેવી ડીપોઝીટ પરત કરવામાં આવશે.

બી) સુધારા વધારાથી બાંધકામની ડીઝાઈનમાં કોઈ ફેરફાર થતો હશે તો તે અંગે મંજુરી મેળવવાની રહેશે.

સી) વજનદાર ભારે માલસામાન લાવવા લઈ જવા સારૂ લીફટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી., સદર લીફટનો ઉપયોગ ફક્ત વ્યક્તિઓએ જ કરવાનો છે અને રહેશે.

ડી) કામકાજ દિવસના સમય દરમ્યાન જ કરાવવાનું રહેશે.

ઈ) કામકાજ સાથે સંકળાયેલ વ્યક્તિઓના નામ તથા જરૂરી માહિતી પુરી પાડવાની રહેશે.

એફ) કામકાજ પૂર્ણ થવાનો અંદાજિત સમય જણાવવાનો રહેશે.

જી) તેવું કામકાજ અન્ય સભ્યોને અડચણ, રૂકાવટ, ન્યુસન્સ, એનોયન્સ કે નુકશાન કર્યા સિવાય કરવાનું રહેશે.

૮. સદરહુ મીલકતમાં આવેલ ઈલેક્ટ્રીક મીટર, આંતરિક ટોઈલેટ, પેન્ટ્રી, વેટ એરીયા ઈત્યાદી તમામની સ્થળ સ્થિતીમાં હંગામી કે કાયમી કોઈપણ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં., કે સદરહુ યોજનાના સ્પેશીફીકેશનો કે બાંધકામમાં જેવા કે સ્લેબ, કોલમ, બીમ્સ, લોડ બેરીંગ વોલ ઈત્યાદીને કોઈપણ નુકશાન થાય કે તે નબળા પડે તેવા ફેરફાર વેચાણ લેનાર કરશે કરાવશે નહીં.

૯. ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા સેલર/બેઝમેન્ટમાં આવેલ પાર્કીંગનો નીચે દર્શાવેલ શરતોને આધિન વાપર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

એ) સ્પેશીફીક પાર્કીંગ નંબર ફાળવી આપવામાં આવશે., તે માટે આરટીઓ કાર રજીસ્ટ્રેશન નંબર વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આપવાના રહેશે.

બી) પાર્કીંગની સુવિધા અલાયદી વ્યક્તિગત રીતે ફાળવી આપવામાં આવેલ છે., જેનો ભાડે મેળવનાર વ્યક્તિ પણ ઉપયોગ કરી શકશે.

સી) પાર્કિંગની માલિકી કાયમીપણે આપવામાં આવેલ નથી., તેવું પાર્કીંગ બાંધકામના એક ભાગ તરીકે જ તથા કોમન સુવિધા તરીકે જ ગણવાનું રહેશે.

ડી) પાર્કીંગનો ઉપયોગ ફક્ત અને ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો છે., તે સિવાય અન્ય કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી.

ઈ) પાર્કીંગની જગ્યા હરહંમેશ ખુલ્લી રાખવાની છે., તેને ચેઈન લોક કે અન્ય રીતે કવર કરવાની નથી.

એફ) પાર્કીંગને કોમન મેઈન્ટેનન્સ હેઠળ ચોખ્ખુ અને સારી સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનું છે.

જી) પાર્કીંગનો ડ્રાઈવ-વે હરહંમેશ ખુલ્લો રાખવાનો છે., એટલે કે તેમાં ક્યારેય કોઈપણ અંતરાય થાય તે રીતે કોઇ સામાન કે અન્ય કોઈપણ વસ્તુઓ મુકવાની નથી.

એચ) પાર્કીંગની સુવિધા યુનિટના માલિકીપણા સાથે સંકળાયેલ છે., અને તેવી માલિકી ટ્રાન્સફર તબદીલ થતા તેવા હક્કો પણ ટ્રાન્સફર થશે.

આઈ) યુનિટની માલિકી તબદીલ થયા સિવાય સદર અનામત પાર્કીંગના હક્કો કોઈપણ રીતે અલગથી ટ્રાન્સફર કરવાના નથી.

જે) યુનિટના માલિકો સિવાય તેવા અનામત પાર્કીંગનો વાપર ઉપયોગ અન્ય વ્યક્તિઓ કરવાને હક્કદાર રહેશે નહીં.

કે) પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારના સાધનો, સામગ્રીઓ વસ્તુઓ, હંગામી કે કાયમી બોર્ડ, સીગ્નેચર કે સ્ટ્રક્ચર ફર્નીચર કે સંગ્રહની અન્ય વસ્તુઓ મુકવાની નથી., વાહનો પાર્ક કરવા સિવાય તેનો વાહનને લગતી કે તેને સંલગ્ન અન્ય કોઈપણ સાધનો, સામગ્રીઓ મુકવાની નથી., વાહનો સિવાય તેમાં અન્ય કોઇપણ વસ્તુઓ મુકવાની નથી.

એલ) વાહન રજીસ્ટ્રેશન નંબરની માહિતીના આધારે વાહનો પાર્ક કરવા દેવામાં આવશે., જો તેવા રજીસ્ટ્રેશન નંબરમાં કોઇપણ ફેરફાર હોય તો તેની માહિતી પુરી પાડવાની રહેશે.

એમ) સભ્યોએ તેમના વાહનો પોતાની જોખમે પાર્ક કરવાના રહેશે., જો વાહનમાં કોઈપણ નુકશાન થાય કે તે ચોરાઈ જાય તો તેની કોઈ જ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહીં.

એન) ડ્રાઈવ-વે નો ઉપયોગ વાહનો લાવવા લઈ જવા સારૂ જ અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિના વાહનો, સામાન કે કોમન એમેનીટીઝને નુકશાન કર્યા સિવાય કે કોઈપણ જાતનું પ્રદુષણ કર્યા સિવાય કરવાનો રહેશે., સદર પાર્કીંગનો હેતુ ફક્ત અને ફક્ત માલિકો/તેના અધિકૃત વ્યક્તિ કે મુલાકાતીઓના વાહનોને સામાન્ય કરતા વધુ રક્ષણ આપવાનો જ છે.

ઓ) પાર્કીંગની શરતો સમયાંતરે બદલવામાં આવી શકે છે., અને તેમાં ડીપોઝીટની ચુકવણી, ચાર્જીસ, સીક્યોરીટી તથા મેઈન્ટેનન્સ, વહીવટીય તથા જાળવણી ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

પી) જો વેચાણ લેનાર દ્વારા તેવા અનામત પાર્કીંગનો ઉપયોગ હાલમાં થતો ન હોય તો તેવું પાર્કીંગ વેચાણ લેનારે સર્વિસ સોસાયટીને કાયમી કે હંગામી ધોરણે સરેન્ડર કરવાનું રહેશે, જેથી સર્વિસ સોસાયટી તેની ફાળવણી અન્ય વ્યક્તિને કરી તેનો વાપર ઉપયોગ કરી શકે., ભવિષ્યમાં જો વેચાણ લેનારને તેવા પાર્કીંગની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તે સમયે તેવું પાર્કીંગ ફરીથી તેને ફાળવી આપવામાં આવશે.

૧૦. સદરહુ યોજનાના ધાબા/ટેરેસ/ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ નીચે જણાવેલ શરતોને આધિન કરવાનો છે.

એ) વેચાણ લેનારે તેવું ધાબુ/ટેરેસ/ખુલ્લી જગ્યા તેમના ખર્ચે સ્વચ્છ અને મેઈન્ટેઈન રાખવાનું છે., અને તેઓનાં ખર્ચે સમયાંતરે તેમાં રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે.

બી) સર્વિસ સોસાયટી સામાન્ય સંજોગોમાં નોટીસ આપી પરવાનગી મેળવીને રીપેર, મેઈન્ટેનન્સની સુવિધા માટે તેમાંથી પસાર થઈ શકે છે., તથા અન્ય તાત્કાલીક કારણો જેવા કે, સરકાર, પોલીસ, મેડીકલ હેતુ, આગ લાગવી કુદરતી આફતો રેસ્ક્યુ

ઓપરેશન વિગેરે માટે પણ તેનો ઉપયોગ કરી શકે છે.

સી) વેચાણ લેનારે તેવું ધાબુ/ટેરેસ/ખુલ્લી જગ્યા હરહંમેશ ખુલ્લુ જ રાખવાનું છે., તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવાનું નથી., કે તેમાં હોર્ડીંગ, એલઈડી બોર્ડ, મોબાઈલ ટાવર ઈત્યાદી મુકાવવાના નથી., વધુમાં વેચાણ લેનારે તેનો કોઈપણ ગેરકાયેસર કૃત્ય માટે દુરઉપયોગ કરવાનો નથી., અને તેવા તમામ કૃત્યોથી ઉપજતા તમામ પરિણામો માટે વેચાણ લેનાર જવાબદાર રહેશે.

ડી) ધાબા/ટેરેસ/ખુલ્લી જગ્યાનો વપરાશી હક્ક યુનિટની માલિકી સાથે સંકળાયેલો છે., અને તે હક્કો માલિકી બદલાતા ટ્રાન્સફર થશે.

ઈ) યુનિટના માલિક સિવાય અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે અન્ય કોઈપણ સભાસદો તેવું ધાબુ/ટેરેસ/ખુલ્લી જગ્યા વાપરવાને હક્કદાર રહેશે નહીં.

એફ) વેચાણ લેનાર તેવા ધાબા/ટેરેસ/ખુલ્લી જગ્યાને અલગથી વેચાણ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરવાને હક્કદાર નથી.

૧૧. કોઈપણ પૂર્વમંજુરી મેળવેલ કામગીરી કરવા સારૂ નિષ્ણાંત વ્યક્તિઓની સલાહ હેઠળ નિષ્ણાંત માણસોની મદદથી સારી ટેકનોલોજીનો ઉપયોગ કરી જુની પધ્ધતિના હથોડી તથા અન્ય સાધનોનો ઉપયોગ ન કરતા યોગ્ય સાધન સામગ્રીઓ જેવા કે, ડ્રીલીંગ મશીન, કટીંગ મશીન, કોર કટર ઈત્યાદીનો ઉપયોગ કરીને જ કરવાનું રહેશે.

૧૨. પ્લમ્બીંગ, ઈલેક્ટ્રીકલ, સેનેટરી ઈત્યાદી તમામ કામકાજ માટે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા નિયુક્ત કરવામાં આવેલ એજન્સી મારફતે જ કામકાજ કરાવવાનું રહેશે, અને તે અંગેનો ખર્ચ તેઓ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ છે., સર્વિસ સોસાયટીની મંજુરી સાથે જ સંપૂર્ણ નવા કામ માટે બહારની એજન્સીને પરવાનગી આપવામાં આવશે.

૧૩. જો સદરહુ મીલકત વેચાણ લેનારે અન્ય કોઈ વ્યક્તિને ભાડે આપવી હશે તો તે અંગે પ્રથમ સર્વિસ સોસાયટીની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે., ભાડે લેનારની સંપૂર્ણ ઓળખ પણ આપવાની રહેશે., જેથી સર્વિસ સોસાયટી તેની પૂર્ણ ચકાસણી કર્યા બાદ જો યોગ્ય જણાશે તો તે અંગેની પરવાનગી આપશે., અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ફી, ચાર્જીસ, વધારાના કોમન મેઈન્ટેનન્સની રકમ જમા કરાવવાની રહેશે.

૧૪. સદરહુ યોજનાના સભ્યો યોજનાની બહારના ભાગમાં અથવા તો એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરાવશે નહીં કે તેની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ ફેરફાર કરાવશે નહીં તથા તેવી કોઈપણ સીગ્નેચર કે પ્રીન્ટનો ડીસ્પ્લે મુકાવશે નહીં.

૧૫. સદરહુ યોજનાના ફલોર ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું લીકેજ થાય તો તે તમામ વેચાણ લેનારે તેઓનાં ખર્ચે રીપેર કરાવવાનું રહેશે.

૧૬. તમામ પ્રકારના બહારી એરકન્ડીશનરના ડકટ ફીન્સ એચવીએસી કન્સલ્ટન્ટ દ્વારા ડીઝાઈન કરવામાં આવેલા છે., અને તેવા યુનિટમાં એરકન્ડીશનરનું ઈન્સ્ટોલેશન તથા રીપેરીંગ તેવા ડકટ ફીન્સને નુકશાન ન થાય તે રીતે થઈ શકે તેમ છે., તેમ છતાં જો તેવું કોઈપણ નુકશાન થાય તો તે તમામ વેચાણ લેનારે તેમનાં ખર્ચે અને જોખમે રીપેર કરાવવાનું રહેશે.

૧૭. ઉપરોક્ત નિયમોમાં સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા સમયાંતરે સુધારા વધારા, ફેરફાર, બદલી અથવા કમી કરી શકવામાં આવે તેમ છે.

૧૮. વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારે ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ (રેરા) ના હાલનાં તથા વખતો વખતનાં નિતિ-નિયમોનું ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો છે અને રહેશે.

૧૯. સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૪૩ ની સમચોરસમીટર ૨૨૯૪ ની સદરહુ જમીન પૈકી સમચોરસમીટર ૨૨૫૧ ની જમીનને મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ તેમજ ખરીદેલ

એફ.એસ.આઈ ઉપર જ વેચાણ આપનારે તારીખ ૧૪/૬/૨૦૧૯ નાં રોજની રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૨૦૦૭/૦૯૦૫૧૯/એ૨૨૯૧/આરઝીરો/એમ૧ થી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાં પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે અને તે સિવાયની બાકી રહેતી સમચોરસમીટર ૪૩ ની જમીનનું પઝેશન વેચાણ આપનારે મેળવેલ નથી કે તેના ઉપર પ્લાન પાસની કોઈ કાર્યવાહી કરેલ નથી જે મંજુર થયેલા પ્લાનમાં લાલ રંગથી દર્શાવેલ છે અને તે અંગેની સ્પષ્ટ સમજ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને વેચાણ લેનારે ભવિષ્યમાં તે બાબતે કોઈ તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી.

૨૦. સદર યોજનાની નોંધણી બાબતનું સર્ટીફીકેટ Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA), ગાંધીનગરનાએ તારીખ .... નાં રોજ રજીસ્ટ્રેશન નંબર PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/ .... થી આપેલ છે, અને આ વેચાણ દસ્તાવેજ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ-૨૦૧૬ ના કાયદાઓની જોગવાઈઓને આધિન કરવામાં આવેલ છે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબદબાણ સિવાય સ્વસ્થ ચિત્તે અને શરીરે લખી આપેલ છે, જે અમો વેચાણ આપનારને તથા અમો વેચાણ આપનારનાં હાલનાં હયાત તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે રહેશે અને ગણાશે.

વેચાણ આપનાર :-

"ગાંધી રીયલ્ટી" એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર-
ધર્મેશકુમાર પિયુષભાઈ શાહ ....
તેમણે તેમનું મતુ નીચે જણાવેલ બે
સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

૧) ....

૨) ....

૩૯

મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- **ફલેટ નંબર .... "વ્રજ રેસીડેન્સી-૩",** શીલજ, તા.ઘાટલોડીયા, જી.અમદાવાદ.

વેચાણ આપનારની સહી :- --------------------------------------

વેચાણ લેનારની સહી :- -------------------------------------

મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- **ફ્લેટ નંબર .... "વ્રજ રેસીડેન્સી-૩",** શીલજ, તા.ઘાટલોડીયા, જી.અમદાવાદ.

વેચાણ આપનારની સહી :- -------------------------------------

વેચાણ લેનારની સહી :- ------------------------------------

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

વેચાણ આપનાર :-
"ગાંધી રીયલ્ટી" એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર-

ધર્મેશકુમાર પિયુષભાઈ શાહ

વેચાણ લેનાર :-

....

....