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

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ તારીખ માહે, સને ૨૦૨૦ નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

"AVIRAT JAY PROJECT LLP" (PAN : ABJFA 5436 E)
એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પેઢી, કે જેની રચના લીમીટેડ લાયેબીલીટી પેઢીના કાયદા અન્વયે કરવામાં આવેલી છે, અને જેની ઓફીસ, સર્વે નંબર ૧૪૫, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૮, ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૫૬, ઉમિયા કેમ્પસ પાસે, અગ્રવાલ મોલની સામે, એસ.જી.હાઈવે, સોલા, અમદાવાદ મધ્યે આવેલી છે.

જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે., જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ આપનાર "AVIRAT JAY PROJECT LLP" એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પેઢી તથા વેચાણ આપનાર "AVIRAT JAY PROJECT LLP" એ લીમીટેડ લાયેબીલીટી પેઢીનાં હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે એકતરફવાલા.

અને

શ્રી .... (PAN :- ....)
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, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીકયુટરો, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે બીજીતરફવાલા.

વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

-- જત --

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ સોલાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૪૫ પૈકીની

સમચોરસમીટર ૨૨૨૬ ની જમીન., જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૮ ની સમચોરસમીટર ૧૭૮૦ ની મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બિનખેતીની જમીન., અમો વેચાણ આપનાર "AVIRAT JAY PROJECT LLP" ની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા ભોગવટાની આવેલી છે., અને જે સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં માલિક કબજેદાર તરીકે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નામ ઉપર ચાલે છે., જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સરળતા ખાતર **"સદરહુ જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ જમીનને વાણિજ્યના હેતુ સારૂ બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગેની પરવાનગી જીલ્લા વિકાસ અધિકારી, જીલ્લા પંચાયત, અમદાવાદનાંએ તારીખ ૧૬/૧૦/૨૦૦૬ નાં રોજના હુકમ ક્રમાંક નંબર : મસલ/બખપ/એસ.આર./૯૮-વ.શી./૬૨૯૨/૬૩૦ થી આપેલી છે, આમ ત્યારથી સદરહુ જમીન વાણિજ્યના હેતુની બીનખેતીની જમીન છે.

૩. સદરહુ જમીન તેનાં મુળમાલીકો પાસેથી વેચાણ આપનારએ તારીખ ૦૪/૦૬/૨૦૧૮, ૨૯/૦૬/૨૦૧૮, ૧૯/૦૭/૨૦૧૮ તથા ૧૨/૦૯/૨૦૧૯ નાં રોજ વેચાણ રાખેલ, અને તે બાબતના વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમને અનુક્રમ નંબર ૩૪૯, ૧૨૦૫૫, ૧૩૪૪૯ તથા ૧૭૧૭૧ 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 ૧૭૦૦૫, ૧૭૦૦૬, ૧૭૦૪૮ તથા ૧૭૧૪૬ થી પાડવામાં આવેલ છે., અને તે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા 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.

૪. સદરહુ જમીન ઉપર એકતરફવાલાએ વાણિજયના હેતુસારૂની દુકાનો/શો-રૂમ/

ઓફીસોની યોજનાનું આયોજન કરેલ., અને તે મુજબનાં બાંધકામ કરાવવા અંગેના પ્લાનો એકતરફવાલાએ તૈયાર કરી-કરાવી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાં રજુ કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાંએ તેવા પ્લાનો તારીખ ૦૬/૧૧/૨૦૧૯ નાં રોજની રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૨૭૨૨/૦૩૦૭૧૯/એર૬૪૮/આરઝીરો/એમ૧ થી મંજુર કરેલ છે., જેમાં કુલ્લે ૨૪ યુનિટો, લીફટરૂમ, તથા બેઝમેન્ટ (સેલર) ના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે અને તેવા પ્લાનોમાં સરકારશ્રીના નિતી-નિયમો અનુસાર જરૂરી સુધારા-વધારા કરવામાં આવેલ અને તેવા સુધારા-વધારા સાથેના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાં રજુ કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાંએ તેવા પ્લાનો તારીખ ૧૧/૦૮/૨૦૨૦ નાં રોજની રજાચિઠ્ઠી નંબર ૦૩૫૩૯/૦૩૦૭૧૯/એર૬૪૮/આર૧/એમ૧ થી મંજુર કરેલા છે., જેમાં કુલ્લે ૩૪ યુનિટો, સ્ટેર કેબીન, ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, સેલર આવેલ છે અને તે રીતેનું બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદના દ્વારા આપવામાં આવેલ છે, અને સદરહુ બિલ્ડીંગને "ONE 45" ના નામની ઓળખ આપવામાં આવેલ છે, અને જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૫. સદરહુ "ONE 45" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા **દુકાનો/શો-રૂમ/ઓફીસો પૈકી .... ફ્લોર ઉપર આવેલ .... નંબર .... રેરા-૨૦૧૬ મુજબ કાર્પેટ એરીયા સમચોરસમીટર .... (મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયા સમચોરસમીટર ....) નાં બાંધકામવાલી મીલકત** તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં સદર મીલકતના વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલ **સમચોરસમીટર ....** ની જમીન સહિતની મીલકત., વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું સ્વીકારેલ 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.

૬. 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 તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી ઈત્યાદી તમામ વેચાણ લેનારને સોંપેલા છે., તેમજ સદર "ONE 45" યોજના અંગેની તથા તેમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ વિગેરે અંગેની સંપુર્ણ માહીતી 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 વાણિજ્યના હેતુ સારૂ જ વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેનારે તારીખ .... નાં રોજ **રૂા................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ, અને તે અંગેનો એક રીતસરનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારે તારીખ .... નાં રોજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં રૂબરૂ હાજર રહી અનુક્રમ નંબર .... થી રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ, અને તે રૂઈએ વેચાણ આપનારે આજરોજ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં લખી આપેલ છે, અને વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ અવેજપેટે મેળવેલ રકમની વિગત નીચે દર્શાવેલ છે.

-: અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રૂા................../-	**પુરા ...., ... શાખાના તારીખ .... ના રોજનાં ચેક નંબર .... થી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર પાસેથી લીધેલ છે તે.**

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

૭. સદર યુનિટ/શો-રૂમ/ઓફિસ/દુકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ છે., સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ હાલમાં અંતિમ તબક્કામાં પૂર્ણ થવાના આરે છે.

૮. સદરહુ યોજનામાં ઘણા ખરા યુનિટ/શો-રૂમ/ઓફિસ/દુકાન આવેલા 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.

૯. વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારનાં નામની 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 આધીન મજકુર મીલકતનો કુલ સ્વતંત્ર માલીકી હક્કે કબજો ધરાવવા હક્કદાર છે., જે તમામ વેચાણ લેનારને સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર છે.

૧૦. વેચાણ આપનારએ સદરહુ જમીન/સદરહુ યોજના ઉપર મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા સારું ધી મહેસાણા અર્બન કો-ઓપરેટીવ બેંક લીમીટેડએ રૂા.૫,૦૦,૦૦,૦૦૦/- પુરાનું ધિરાણ મેળવેલ અને તેવા ધિરાણની સલામતીના હેતુ સારું વેચાણ આપનારે તેમની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની સદરહુ જમીન/યોજના અંગેનું INSTRUMENT RELETING TO DEPOSIT OF TITLE DEEDS (FOR CREATION OF EQUITABLE MORTGAGE) તારીખ ૧૯/૦૯/૨૦૨૦ નાં રોજ ધી મહેસાણા અર્બન કો-ઓપરેટીવ બેંક લીમીટેડની તરફેણમાં લખી આપેલ છે અને તે NSTRUMENT RELETING TO DEPOSIT OF TITLE DEEDS (FOR CREATION OF EQUITABLE MORTGAGE) તે જ તારીખે અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૦૩૭૯ થી રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે અને સદરહુ યોજના/મિલકત અંગે મેળવેલ ધિરાણની રકમમાંથી સદરહુ મિલકતના વરાડે આવતી રકમ વેચાણ આપનારે ધી મહેસાણા અર્બન કો-ઓપરેટીવ બેંક લીમીટેડમાં ભરીને સદરહુ મિલકત ઉપરથી ધી મહેસાણા અર્બન કો-ઓપરેટીવ બેંક

લીમીટેડનો બોજો/ચાર્જ/લીયન દુર કરેલ છે અને તે બાબતનું નો-ડયુ સર્ટીફીકેટ ધી મહેસાણા અર્બન કો-ઓપરેટીવ બેંક લીમીટેડ દ્વારા તારીખ .... ના રોજ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે અને તેના પ્રમાણપત્રની નકલ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને સોંપેલ છે અને જે દિવસે વેચાણ આપનાર ચુકતેની રકમ ધી મહેસાણા અર્બન કો-ઓપરેટીવ બેંક લીમીટેડના-વાંધા પ્રમાણપત્ર મેળવે તે દિને વેચાણ આપનારે શ્રીરામ હાઉસીંગ ફાઈનાન્સ લી. પાસેથી રીલીઝ ડીડ કરાવી તેની ખરી નકલ વેચાણ આપનારે સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવાની છે અને રહેશે.

૧૧. 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 સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે., હવેથી મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સાથે સામેલ એનેક્ષર-એ તથા એનેક્ષર-બી માં જણાવેલ શરતો અને જવાબદારીઓને આધીન રહીને જ વેચાણ લેનાર તેમનું દિલ ચાહે તેમ ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા-કરાવવા આથી હક્કદાર છે.

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

-: <u>પરીશીષ્ટ-૧</u> :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ સોલાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૪૫ પૈકીની સમચોરસમીટર ૨૨૨૬ ની જમીન., જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૮ ની સમચોરસમીટર ૧૭૮૦ ની મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બિનખેતીની જમીન.

-: <u>પરીશીષ્ટ-૨</u> :-

પરિશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ જમીન ઉપર "ONE 45" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા **દુકાનો/શો-રૂમ/ઓફીસો પૈકી .... ફ્લોર ઉપર આવેલ .... નંબર .... રેરા-૨૦૧૬ મુજબ કાર્પેટ એરીયા સમચોરસમીટર .... (મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયા સમચોરસમીટર ....) નાં બાંધકામવાલી મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં સદર મીલકતના વરાડે આવતી સમચોરસમીટર .... ની જમીન સહીતની મીલકત.**, જેના ખુંટચાર નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

<u>વેચાણ આપનાર :-</u>

"AVIRAT JAY PROJECT LLP"
એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પેઢીના વતી
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર-
..................................એ ....
તેમનું મતુ નીચે જણાવેલ બે
સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

૧) ....

૨) ....

એનેક્ષર-એ

સંદર્ભે :- રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ સોલાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૪૫ પૈકીની સમચોરસમીટર ૨૨૨૬ ની જમીન., જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૮ ની સમચોરસમીટર ૧૭૮૦ ની મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "ONE 45" ના નામની ઓળખાતી યોજના અંગે.

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

એ) ટાઈટલ્સ તથા કબજા અંગે :-

૧. વેચાણ લેનારે સદરહુ જમીનના રાઈટ, ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેનું નેહલ એન. શાહ, એસોસીએટ્સના એડવોકેટશ્રી સૌરીન રાજેશભાઈ શાહ દ્વારા તારીખ ૨૫/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ આપવામાં આવેલ ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, તથા સદરહુ યોજના અંગેના તમામ રેવન્યુ રેકર્ડ, દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, બિનખેતી હુકમ, એકત્ર હુકમ, મંજુર થયેલા પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, ડીઝાઈન, યોજનાની માહિતી ઈત્યાદી તમામ જોઈ તપાસી તેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે.

૨. સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ હાલમાં અંતિમ તબક્કામાં પૂર્ણ થવાના આરે છે., તથા સદર યુનિટ/શો-રૂમ/ઓફિસ/દુકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ છે.

૩. વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતના માપ-ક્ષેત્રફળ બાબતે જરૂરી ચકાસણી કરેલ છે., તેમજ સદર યુનિટ સંપૂર્ણ રીતે તૈયાર હોઈ તેમાં આવેલ તમામ સગવડો-સુવિધાઓ જેવી કે, પાણી, ગટર, ઈલેક્ટ્રીસીટી, પ્લમ્બીંગ તથા અન્ય જરૂરી 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. સદર "ONE 45" ના નામથી ઓળખાતી યોજના તથા તેમાં આવેલ યુનિટોની વાપર-ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (બી.યુ.પરમીશન) અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરી પાસેથી મેળવવાની કાર્યવાહી હાલમાં ચાલુ છે, અને તેવી વાપર-ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (બી.યુ.પરમીશન) આવેથી વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારની સંમતિ મેળવી સદરહુ મીલકતનો વાપર ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે., અને તેવી વાપર-ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (બી.યુ.પરમીશન) મેળવવામાં જો કોઈપણ કારણોસર વિલંબ થાય તો વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને જરૂરી સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

<u>બી)</u> <u>વપરાશ અને જાળવણી અંગે :-</u>

૧. વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન ફોયર, ગ્રાઉન્ડ લેવલ પાર્કીંગ, બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, લીફ્ટ, સ્ટેરકેસ, લૉબી, 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 તેનો 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 વાણિજયના હેતુ સારૂ ઉપયોગ- ઉપભોગ કરવા સારૂના હેતુથી જ વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.

૩. વેચાણ લેનાર સદરહુ યોજનાના તથા સદરહુ મીલકતના કોલમ, બીમ્બ, સ્લેબ્સ કે આરસીસી પેરીડ 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 લેનાર દ્વારા સદરહુ યોજનામાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાનકારક, વધુ પડતી ગંધ પેદા કરનાર, જવલનશીલ પદાર્થ તથા પ્રવાહી પદાર્થ ખુબ જ વજનદાર વસ્તુ કે જેથી સદરહુ યોજનાના માળખાને નુકશાન પહોંચે તે તમામ સદરહુ યોજનામાં લાવવાનું 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 યોજનામાં લાવવાના નથી.

૫. સદરહુ મીલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને જે સ્થિતીમાં સોંપેલ છે તે જ સ્થિતીમાં જાળવણી સાચવણી તેઓના ખર્ચે કરવાની રહેશે., તથા વેચાણ લેનારને સરકારશ્રી, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન (એએમસી), વિજકંપની, ટાઉન પ્લાનીંગ ઓથોરીટી, લોકલ ઓથોરીટીઝ તથા અન્ય ઓથોરીટીઝ તથા સર્વિસ સોસાયટીના ધારા-ધોરણો તથા નિયમો બંધનકર્તા રહેશે., અને વેચાણ લેનારના કોઈપણ કૃત્ય બદલ તેઓ તમામ સમક્ષ હાજર રહી જવાબ આપવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનાર એકલાની 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., સાઈનબોર્ડની જગ્યા, કલર તથા સાઈઝ વેચાણ આપનાર/સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે રીતે મુકવાનું છે અને રહેશે., પરંતુ તેવા સાઈન બોર્ડ તૈયાર કરાવવાનો તથા તેને લગાડવાનો તમામ ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે., અને ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનારે તે અંગેના નિતી-નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.

૭. વેચાણ લેનાર દ્વારા 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(એ) વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતનો વાપર ઉપયોગ ફક્ત અને ફક્ત કાયદાકીય વેપાર ધંધા સારૂ જ કરવાનો રહેશે., સદરહુ મીલકતનો વાપર ઉપયોગ વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોને કોઈપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ, હેરાનગતી થાય તે રીતે કરવાનો નથી., તથા કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેવો કોઈપણ વેપાર ધંધો વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી.

(બી) સદરહુ યોજનામાં આવેલા યુનિટો પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર થી સેવન્થ ફલોરના યુનિટના માલિકોએ તેવા યુનિટનો વાપર ઉપયોગ કાયદેસરના વેપાર ધંધાના હેતુ સારૂં જ કરવાનો છે અને રહેશે., તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર આવેલ યુનિટોના માલિકોએ જો તેવા યુનિટોનો ઉપયોગ રેસ્ટોરન્ટ/હોટલ બનાવવા સારૂ કરવો હોય તો જે તે યુનિટના માલિકોએ આજુબાજુના યુનિટોના માલિકોને અગર તો સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોને તેમજ સદરહુ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની અડચણ/નુકશાન ન પહોંચે અગર તો ગંધ/સુગંધ/અવાજ/ઘોઘાંટ ઉત્પન્ન થાય તે રીતે તેનો વાપર ઉપયોગ કરવાનો નથી., વધુમાં જે તે યુનિટના માલિકોએ ઓઈલ ડીફયુઝર જેવા સાધનોનો ઉપયોગ નિષ્ણાંત વ્યક્તિઓની સલાહ મેળવ્યા બાદ લગાડવાના છે અને રહેશે., અને જો તે અંગે વધારાના સાધનો લગાડવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની પરવાનગી જે તે યુનિટના માલિકોએ વેચાણ આપનાર/સર્વિસ સોસાયટી પાસેથી મેળવવાની છે અને રહેશે.

(સી) સદર "ONE 45" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ શોપ/દુકાનો/શો-રૂમ/ઓફિસો પૈકી ઘણાં ખરા યુનિટોના પ્લાન તેની સાથે આવેલા સંલગ્ન ટેરેસ સાથે મંજુર થયેલા છે અને ટેરેસમાં જવા-આવવા સારુંનો રસ્તો પણ તેવા યુનિટોમાંથી જ આવેલો હોઈ તેવા યુનિટોના સભાસદોને તેવા યુનિટની સાથે આવેલ સંલગ્ન ટેરેસ પણ વાપર ઉપયોગ કરવા સારું આપેલ છે અને તેવા યુનિટના સભાસદોએ તેને હર હંમેશ ઓપન ટુ સ્કાય રાખવાનું છે. તેમાં કયારેય કોઈપણ પ્રકારનું કાચું-પાકું બાંધકામ કરવા-કરાવવાનું નથી અને તેવા ટેરેસ બાબતે સદરહુ યોજનાના અન્ય સભાસદોએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારની

તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી અને સદર યોજનાના સાતમા માળની ઉપરના ભાગે આવેલ ધાબા/ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ ઓફીસોના સભાસદોએ જ સાથે મળીને સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે., અને તેવા ધાબા/ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ સદરહુ યોજનામાં આવેલ દુકાનો/શો-રૂમના 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.

૯. વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકત કે તેનો કોઇપણ 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 લેનાર સદરહુ મીલકતનો બાહ્ય ભાગ જે રીતે આવેલો છે તે જ રીતે જાળવી રાખવાનો છે., એટલે કે તેમાં કોઇ ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવાના નથી કે એ.સી.ના આઉટ ડોર યુનિટો ફીટ કરવાના નથી.

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

૧૧. વેચાણ લેનારે તેઓની માલિકીના યુનિટમાં સમારકામ કરાવતા સમયે તેમજ તેના વપરાશ દરમ્યાન ઉત્પન્ન થયેલ કચરો સદરહુ યોજનાના કોઇપણ ભાગમાં ફેંકવાનો નથી કે ગંદકી ઉપસ્થિત કરવાની નથી.

૧૨. વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાના કોઇપણ ભાગમાં જેમ કે, કોમન પેસેજ, સીડી, સ્ટેરકેસ, બેઝમેન્ટ, ટેરેસ, ખુલ્લી જગ્યા, માર્જીનની જગ્યા ઇત્યાદીમાં તેઓના માલ સામાન

મુકવાનો નથી., કે તેમાં કોઈ વસ્તુઓનો સંગ્રહ કરવાનો નથી., કે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં પાર્ટી/ફંકશનનું આયોજન કરવાનું નથી.

૧૩. વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતનો એક યુનિટ તરીકે વાપર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે., વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર/સર્વિસ સોસાયટીની સંમતિ સિવાય યુનિટનું પેટા યુનિટોમાં વિભાજન કરી શકશે નહીં., વેચાણ લેનાર દ્વારા સદરહુ યુનિટના બારણા,બારીની સ્થળ સ્થિતીમાં ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી., તથા સદરહુ યુનિટના કલર, સાઈઝ તથા લોકેશનમાં ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી., તથા વેચાણ આપનારની સંમતિ સિવાય સદરહુ યુનિટમાં અન્ય કોઈ બારી, બારણું કે ખુલ્લી જગ્યાનું નિર્માણ કરવાનું નથી.

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

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

૧. સદરહુ મીલકતને લગતા અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, જીલ્લા કલેક્ટર, રાજ્ય/સેન્ટ્રલ ગવર્નમેન્ટ, સંલગ્ન ઓથોરીટી વિગેરેના તમામ મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, સેસ, બાકીની રકમો જે કાંઈ ભરવાની આવે તે તમામ વેચાણ લેનારે ભોગવવાના 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 ભરપાઇ કરવા આથી વેચાણ લેનાર સંમત થયેલા છે., જે અંગે વેચાણ આપનારની ક્યારેય કોઇપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૪. સદરહુ યોજનાના મંજુર થયેલા પ્લાનમાં જો કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવામાં આવે તો તે અંગેની પ્રિમીયમ, 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 કોઇપણ કારણોસર રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારશ્રીના નિયમોમાં પરિવર્તન આવે કે સુધારા વધારા કરવામાં આવે અને તેને લીધે સદર વ્યવહાર કે સદર વ્યવહારનો કોઇપણ ભાગ કરને પાત્ર ઠરે તો તેવા તમામ કરવેરા ભરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારના શિરે રહેશે., તે અંગે વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૬. વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજ પેટે સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ વેચાણ અવેજની રકમ જ ચુકવી આપેલ છે, જે રકમમાં હાલના કે ભવિષ્યના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ, લીગલ ફી તથા અન્ય ખર્ચાઓનો સમાવેશ થયેલો નથી., સદરહુ મીલકત અંગે જો રાજ્ય સરકાર, કેન્દ્ર સરકાર, કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા કોઈપણ કાયદા અન્વયે રિવાઈઝ એન.એ. ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષ, સેલ્સ ટેક્ષ, જીએસટી, લેબર વેલ્ફેર, વેટ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ ઈત્યાદી હાલના કે ભવિષ્યમાં નીકળી આવે તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર/સર્વિસ સોસાયટીની માંગણી સમયે વિના તકરારે ચુકવી આપવાના છે., અને તેવી રકમ વેચાણ આપનાર/સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે જે વેચાણ લેનારને કબુલ, મંજુર રહેશે.

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

૧.(એ) વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાની જાળવણી સાચવણી સારૂ એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ એસોસીએશન અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરશે., અને તેવા એસોશીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા રચવામાં આવે તે તમામ નિતિ નીયમો વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે., તથા સોસાયટી દ્વારા જે કાંઈ મેઈન્ટેનન્સની રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ વેચાણ લેનારે નિયમીતપણે સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની રહેશે.

બી) 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.

સી૧) 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.

સી૨) વેચાણ આપનાર દ્વારા પોતે જાતે તથા એજન્સી મારફતે સદરહુ યોજનાની કોમન એમેનીટીઝનો વહીવટ વેચાણ લેનારના હિતમાં કરવામાં આવશે.

સી૩) 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 નિમણુંક કરવા વેચાણ આપનાર હક્કદાર છે.

સી૪) 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.

સી૫) વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાની કોમન એમેનીટીઝની જાળવણી સાચવણી કરવા સારૂ પ્રોફેશનલ મેનેજર અને/અથવા મેનેજમેન્ટ એજન્સીની નિમણુંક કરી શકશે., ડાયરેક્ટ અથવા પ્રો-રેટા ચાર્જીસ તથા તે ઉપરાંતની રકમો સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા ચુકવી આપવામાં આવશે.

સી૬) સદરહુ યોજનાને લગતા નાણાંકીય વ્યવહારોના નિર્ણયો કરવા વેચાણ આપનાર એજન્ટ તરીકે અને સર્વિસ સોસાયટી વતી તમામ બાબતમાં હાજર રહી શકશે.

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

ઈ) વેચાણ લેનાર 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 વિલંબ કે કસુર 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 યુનિટનું વેચાણ આપોઆપ રદ થયેલું ગણાશે., તથા તેવા યુનિટમાં સર્વિસ સોસાયટી પ્રવેશવાને તથા તેવા યુનિટનું 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.

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

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

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

આઈ) 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.

જે) ઉપરોક્ત તમામ બાબતોનો હિસાબ કિતાબ તેમજ તેનું ઓડીટીંગ 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 વેચાણ આપનાર/

સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે કોઇ વ્યવસ્થા કરવામાં આવે તે વેચાણ લેનારે કબુલ મંજુર રાખવાની છે.

૪ (એ). સદરહુ યોજનામાં વેચાણ આપનાર દ્વારા બેઝમેન્ટમાં તથા માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્કીંગની જરૂરી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને સદરહુ યોજનામાં તમામ સભાસદોએ વેચાણ આપનાર દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલ જગ્યાએ જ તેમના વાહનો સુવ્યવસ્થીત રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે., અને વેચાણ લેનારે તેમના વાહનો પર્કીંગ બાબતે ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થીત કરવા-કરાવવાની નથી, અને જો વેચાણ લેનાર/સદરહુ યોજનાના સભાસદો કોઈપણ પ્રકારની તકરાર ઉપસ્થીત કરે કરાવે તો આ વેચાણ દસ્તાવેજથી આપો-આપ રદબાદત યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે, અને સદરહુ યોજનાના તમામ સભાસદોએ વેચાણ આપનાર/સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે નિતીનિયમો ઘડવામાં આવેલા છે તે નિતીનિયમોનું વેચાણ આપનાર/સર્વિસ સોસાયટીએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે., અને સદરહુ યોજનામાં દુકાનો/શો-રૂમના આગળના ભાગે જે માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યા આવેલી છે તેમાં વેચાણ લેનાર અગર શો-રૂમ/દુકાનના સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારના સાઈનબોર્ડ/નેમ પ્લેટ મુકવાના નથી કે તેવી માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યા કોઈપણ રીતે કવર્ડ કરવાની નથી કે તેવી માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યા કોઈને ભાડે કે પેટા ભાડે આપવાની નથી., તેમાં કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી ન થાય તેની વેચાણ લેનારે તકેદારી રાખવાની છે અને રહેશે.

સદરહુ યોજનામાં આવેલ બેઝમેન્ટમાં સરકારના નિયમો અનુસાર મીકેનીઝમ પાર્કીંગ થાય તેમ હોય અને વેચાણ લેનાર તેવું મિકેનિકલ પાર્કીંગ કરવા સંમત હોય તો તે અંગેની જાણ વેચાણ લેનાર/સદરહુ યોજનાના તમામ સભાસદોએ ભેગા મળીને વેચાણ આપનારને કરવાની છે અને રહેશ., અને વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર/સદરહુ યોજનાના સભાસદોના ખર્ચે તેવુ મીકેનીઝમ પાર્કીંગ તૈયાર કરી આપવાનું છે અને રહેશે અને તેવા મિકેનિકલ પાર્કીંગમાં પણ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે નિતીનિયમો ઘડવામાં આવે તેવા નિતીનિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે., એ પ્રમાણે વર્તવાની વેચાણ લેનારાએ વેચાણ આપનારાને પાકી ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપેલ છે.

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 યોજનામાં બે લીફટ આવેલ છે. , અને વેચાણ લેનારે કે સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોએ તેઓનો માલ સામાન લાવવા-લઈ જવા સારૂ તથા કામ કરનાર મજુરોના આવન-જાવન સારૂ તેવી લીફટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી., તથા વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનામાં સભ્યોનો માલ સામાન લાવવા લઈ જવા સારૂ સીડી, પેસેજનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે., જેથી વેચાણ લેનારે તેઓનો વેપાર-ધંધાનો માલ સામાન યોજનાના મેઈન એન્ટ્રન્સ ફોયરથી લાવવા- લઈ જવાનો નથી.

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 વેચાણ આપનાર/ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે., અને તેવા કોમન એમેનીટીઝના વપરાશ, ઉપયોગ, વિતરણ, ચુકવણી ઈત્યાદી બાબતે જો સભ્યો અને વેચાણ આપનાર/ સર્વિસ સોસાયટી વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારના મતભેદ થાય તો તેવા મતભેદના નિરાકરણ સારૂ વેચાણ આપનાર/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.

<u>ઈ) ડેવલોપર/વેચાણ આપનાર અને સર્વિસ સોસાયટીના ચોક્કસ હક્કો :-</u>

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 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 આપનાર/સર્વિસ સોસાયટીનો પ્રથમ લીયન અને ચાર્જ રહેશે.

૪. વેચાણ લેનાર નિયમોનુસાર નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ રકમો ચુકવવા બંધાયેલ છે., વેચાણ આપનાર/સર્વિસ સોસાયટી તે અંગેની નોટીસ આપવા બંધાયેલ નથી., જેથી વેચાણ લેનારે નિયત સમય મર્યાદામાં 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/સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તે સમયે વેચાણ લેનારે જમા કરાવવાની રહેશે.

૫. સદરહુ યોજનાને "ONE 45" 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 વેચાણ આપેલ છે., અને સદરહુ

યોજનામાં આવેલ અન્ય યુનિટોનું 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. આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારના મતભેદ અગર મનભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ આ વેચાણ દસ્તાવેજના બંને પક્ષકારોએ સાથે મળી સમજી વિચારીને લાવવાનો છે, અને જો તેમ ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ રેરા ઓથોરીટીનો નિર્ણય આ વેચાણ દસ્તાવેજના પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૯. વેચાણ આપનારને સંજોગોવસાત સદરહુ યોજનાના બાંધકામ/સ્પેશીફીકેશનમાં સુધારા-વધારા કે ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેમ કરવા વેચાણ આપનાર હક્કદાર રહેશે., અને તેવા સુધારા વધારા કે ફેરફારને લીધે વેચાણ આપનારે વધારાની રકમનો ખર્ચ થાય તો તેવી વધારાની રકમ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવાને હક્કદાર રહેશે., અને તે બાબતે વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર સાથે કોઈ વાંધા તકરારો ઉપસ્થિત કરવાના નથી.

૧૦. સદરહુ યોજનાના ધાબા/ટેરેસ ઉપર સદરહુ યોજનાના તમામ સભાસદોના હિતને ધ્યાનમાં રાખીને વેચાણ આપનાર/સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ યોજનામાં આવેલ ટેરેસ/ધાબા ઉપર એડવર્ટાઇઝના હોર્ડીંગ્ઝ તથા નીયોન સાઈન હોર્ડીંગ્ઝ, લાઈટીંગ્ઝ તેમજ ડીશ એન્ટેના, કોમ્યુનીકેશન ટાવર મુકવાનું આયોજન કરી શકશે.

૧૧. 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 યુનિટ અંગે વેચાણ લેનારે અમદાવાદ મધ્યે આવેલ ઈન્સ્યોરન્સ કંપની મારફતે વિમો મેળવવાનો રહેશે., અને તે અંગેનું જરૂરી પ્રિમીયમ ઈત્યાદી વેચાણ લેનારે ભરપાઈ કરવાનું છે., અને જો કોઈ સંજોગોમાં સદર યુનિટ નાશ પામે અગર તો નુકશાન થાય તો ઈન્સ્યોરન્સ કંપની પાસેથી મળેલ રકમમાંથી વેચાણ લેનારે સદર યુનિટનું નિર્માણ અગર તો રીપેરીંગ કરવાનું રહેશે.

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

૩. સદરહુ મીલકતને સારી સ્થિતીમાં રાખવા અંગેની લેખિત નોટીસ વેચાણ આપનાર/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 યુનિટની ચકાસણી કરી શકવાને હક્કદાર રહેશે.

૪. વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકત કે યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં વેચાણ આપનાર/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.

<u>જી) વેચાણ લેનારની વિશેષ સંમતિ :-</u>

૧.(એ). વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ સર્વિસ સોસાયટીની પૂર્વ મંજુરી 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 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 વધારાનું બાંધકામ કરવામાં આવે તે સમયે તમામ તકેદારી રાખવામાં આવશે., અને તે સમયે વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનું એનોયન્સ, ન્યુસન્સ, ઘોંઘાટ થયાની તકરારો લેવાની નહીં., 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.

<u>એચ) વધુ વિકાસ, નિર્માણ તથા વિતરણ બાબતે :-</u>

૧. સદરહુ યોજનાની બી.યુ.પરમીશન મેળવ્યા અગાઉ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરી દ્વારા નિતી-નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે મુજબ સદરહુ યોજનામાં એફએસઆઈ મુજબ વધુ બાંધકામ મળે તો વેચાણ આપનાર તેમના ખર્ચે સદરહુ યોજનામાં નોંધાયેલા 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 તેમના ખર્ચે કરાવવાનું છે અને રહેશે., અને સદરહુ યોજનાની બી.યુ.પરમીશન આવ્યા બાદ એફએસઆઈ અંગેના તમામ હકકો સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે.

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

<u>આઈ) સહમાલિકો :-</u>

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 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.

<u>જે) સર્વિસ સોસાયટીના અધિકારો અને જવાબદારીઓ :-</u>

૧. સદરહુ યોજનાની જમીન તથા સદરહુ યોજના અંગેના વેચાણ આપનારના જે કાંઈ હક્ક દાવા ઉપસ્થિત થયેલા છે તે તમામ મુક્તપણે વાપરવાને હક્કદાર છે., 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 પ્રથમથી જ રદ્‌બાત્તલ 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.

૪. વેચાણ આપનારએ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) ના કાયદાની કલમ ૧૭ મુજબ વેચાણ લેનારને સદરહુ મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાની જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ વણવહેંચાયેલ મિલકતો જેવી કે રોડ, રસ્તા તથા પેસેજ ઈત્યાદી તમામમાં વેચાણ લેનારનો વણ વહેંચાયેલ જે કાંઈ હિસ્સો પોષાય છે તે વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો પણ વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનારની તરફેણમાં લખી આપે છે, જેથી તેવા વણવહેંચાયેલા હિસ્સા અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનાર તથા સભ્યોના હિત માટે રચેલ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો વેચાણ આપનારએ કોઈપણ જાતનો અવેજ કે બદલો લીધા સિવાય વેચાણ લેનાર તથા વેચાણ લેનાર/સભ્યોના હિત માટે રચેલ સર્વિસ સોસાયટીએ તેમના ખર્ચે કરાવવાનો છે અને રહેશે અને તેવી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાવાળી મિલકત સર્વિસ સોસાયટી અન્ય કોઈને ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં કે તેવી વણવહેંચાયલ હિસ્સાવાળી મિલકત બાબતે વહેંચણી કરી અલગથી વેચાણ લેનાર અગર તો યોજનાના સભ્યોના હિત માટે રચેલ સર્વિસ સોસાયટી માંગવાને હકકદાર રહેશે નહીં, અને તેવી વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાવાળી મિલકત પરત્વે વેચાણ આપનારના માલિકી હકકોનો અંત આવેલ ગણાશે.

<u>કે) વેચાણ લેનાર દ્વારા નુકશાન :-</u>

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.

<u>એલ) જનરલ :-</u>

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 વેચાણ આપનાર/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 ઔડા/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 વેચાણ આપનાર/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 અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે અને રહેશે પરંતુ સદરહુ યોજનાના સભ્યો દ્વારા તેમને ફાળવેલ સદરહુ મિલકતમાં આંતરીક બાંધકામ/ફર્નિચર ઈત્યાદી તમામ કરતી વખતે સદરહુ યોજનાની દિવાલો, બીમ, કોલમ, સ્ટ્રકચર ઈત્યાદી તમામમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવે અગર તો તેમાં કોઈપણ પ્રકારના છીદ્રો પાડવામાં આવે અને તે વખતે જો સદરહુ યોજનાના દિવાલો, બીમ, કોલમ, સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકસાન થાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સઘળી જવાબદારી જે તે યુનિટના સભાસદોની છે અને રહેશે અને તે અંગે વેચાણ આપનારની કયારેય કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી હતી નહી છે નહી કે રહેશે નહી.

૫. વેચાણ આપનાર દ્વારા આઈ.એસ.આઈ માર્કાવાળી કંપનીની લીફ્ટ તથા ફાયર સેફ્ટીની સિસ્ટમ સદર યોજનામાં લગાડવામાં આવેલ છે પરંતુ જો કોઈ કારણોસર સદરહુ યોજનામાં કોઈપણ જાનહાનિ અગર અકસ્માત થાય અને તેને લીધે જો કોઈપણ પ્રકારના જાનમાલનું નુકસાન થાય તો તેવા જાનમાલના નુકસાન અંગેની કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહીં.

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

૭. 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.

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

૯. વેચાણ આપનાર/સર્વિસ સોસાયટી શબ્દના અર્થમાં વેચાણ આપનાર/સર્વિસ સોસાયટી તથા તેઓના ઓથોરાઈઝ્ડ વ્યક્તિ તથા નોમીની, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

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

૧૧. 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 અને હાલની સદરહુ યોજનાની સ્થિતીમાં કોઈપણ પ્રકારનો તફાવત નથી.

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

૧૩. વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને જે એડ્રેસ અગર તો ઇ-મેઇલ આઇડીઆપેલ છે તે એડ્રેસ અગર ઇ-મેઇલ આઇડી ઉપર વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને પત્રો, પહોંચો, નોટીસ ઇત્યાદી મોકલી આપશે., અને જે વેચાણ લેનારને મળ્યાનું ગણાશે., અને તે બાબતે વેચાણ લેનાર કોઇ તકરાર ઉપસ્થિત કરવાને હક્કદાર રહેશે નહીં.

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

૧૫. સદરહુ ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ મિલકતના બાંધકામમાં સ્ટ્રકચર ખામી અથવા વર્કમેનશીપ અથવા માલ-સામાનની ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈ બાબતે કે ડેવલોપમેન્ટ સબંધે કે બુકીંગ એગ્રીમેન્ટની સમજુતી મુજબ વેચાણ આપનારના અન્ય બંધનો, ફરજો અંગેની ખામી વેચાણ લેનાર દ્વારા કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષના સમયગાળાની અંદર વેચાણ આપનારની ફરજ બનશે કે ૩૦ દિવસની અંદર વધારાનો ચાર્જ વસુલ કર્યા સિવાય તેવી ખામીઓ સુધારી આપવાની છે અને રહેશે., પરંતુ સદરહુ મિલકતમાં વેચાણ લેનાર પોતે કે પોતાના પ્રતિનિધી મારફતે સ્ટ્રકચર કે તેના મુળભુત માળખામાં/બાંધકામમાં કે ફીટીંગ્સમાં કોઈપણ ફેરફાર કે તોડફોડ કરે-કરાવે અને તેથી કરીને બિલ્ડીંગ, ફીટીંગ્સ કે સ્ટેબીલીટીમાં ખામી સર્જાય તો તે અંગે વેચાણ આપનારને જવાબદાર ગણાવી શકાશે નહીં અને તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

એનેક્ષર-બી
યોજનાના સામાન્ય નિયમો

૧. સદરહુ યોજનામાં લીફ્ટ, ફોયર, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, ફાયર સીસ્ટમ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે., જે સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો, ફેરફાર થઇ 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 તેમજ સરકારશ્રીના નિતી-નિયમો અનુસાર યોગ્ય જણાય તો ઓળખપત્રની માંગણી કરી શકશે અને સરકારશ્રીના નિતી-નિયમો અનુસાર વિઝીટરે તેનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું

છે અને રહેશે 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 લેનાર સીક્યોરીટીના માણસોને જરૂરી સાથ, સહકાર આપવાનો છે., સર્વેલન્સ/કેમેરા/સીસીટીવીની સુવિધાઓ પણ પુરી પાડવામાં આવશે.

૭. સદરહુ યુનિટનું ઈન્ટીરીયર ડિઝાઈન, ફર્નિચર ઈત્યાદી સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી/વેચાણ આપનારની પૂર્વમંજુરી મેળવ્યા બાદ જ કરવાનું રહેશે., અને તેવી મંજુરી નીચે દર્શાવેલ નિયંત્રણોને આધિન આપવામાં આવશે પરંતુ તેવા ફેરફાર દરમ્યાન સભ્ય કોઈપણ જાતના સ્ટ્રકચર કે સીવીલ 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) માલસામાન લાવવા લઈ જવા સારૂ લીફટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી.

ડી) માલસામાન અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

ઈ) માલસામાન સાંજે ૬:૦૦ વાગ્યા પછી સદરહુ યોજનામાં લાવવા દેવામાં આવશે નહીં.

એફ) કામકાજ દિવસના સમય દરમ્યાન જ કરાવવાનું રહેશે.

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

એચ) કામકાજ પૂર્ણ થવાનો અંદાજિત સમય જણાવવાનો રહેશે.
આઈ) તેવું કામકાજ અન્ય સભ્યનો અડચણ, રૂકાવટ, ન્યુસન્સ, એનોયન્સ કે નુકશાન કર્યા સિવાય કરવાનું રહેશે.

જે) સદરહુ યોજનાના મુખ્ય દરવાજાની અંદર હેવી વ્હીકલ કે લોડેડ વાહનો લાવી શકાશે નહીં.

૮. સદરહુ મીલકતમાં આવેલ ઈલેક્ટ્રીક મીટર, આંતરિક ટોઈલેટ, પી.વી.સી. તથા યુ.પી.વી.સી. પાઈપો તથા એ.સી.ના ડકમાં તથા 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 કરશે કરાવશે નહીં.

૯. ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા સેલર/બેઝમેન્ટમાં આવેલ પાર્કીંગનો નીચે દર્શાવેલ શરતો તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના નિતી-નિયમોને આધીન વાપર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

એ) સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા પાર્કીંગ નંબર ફાળવી આપવામાં આવશે.

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) પાર્કીંગમાં વ્હીકલો સરળતાથી અવર-જવર કરી શકે તે હેતુ સારું હર હંમેશ તેવી જગ્યા ખુલ્લી રાખવાની છે અને રહેશે. સદરહુ યોજનાના સભ્યોએ તેવી જગ્યાઓમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન કે ચીજ-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 પાર્કીંગના હક્કો કોઈપણ રીતે અલગથી ટ્રાન્સફર કરવાના નથી.

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

કે) પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારના સાધનો, સામગ્રીઓ વસ્તુઓ, હંગામી કે કાયમી બોર્ડ, સીગ્નેચર કે સ્ટ્રક્ચર ફર્નીગર 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 કાઈપણ વસ્તુઓ મુકવાની નથી.

એલ) સભ્યોએ તેમના વાહનો પોતાના જોખમે પાર્ક કરવાના રહેશે., જો વાહનમાં કોઈપણ નુકશાન થાય કે તે ચોરાઈ જાય તો તેની કોઈ જ જવાબદારી સર્વિસ સોસાયટી/વેચાણ આપનારની રહેશે નહીં.

એમ) 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.

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

ઓ) પાર્કીંગ ફકત ટુ-વ્હીલર તેમજ ફોર વ્હીલર વાહનો માટે જ છે એટલે કે વેચાણ લેનારે કયારેય પણ લારી, ટેમ્પા, લોડેડ વાહનો કે હેવી વ્હીકલો પાર્ક કરવાના નથી કે સદરહુ યોજનામાં લાવવાના નથી.

પી) જો વેચાણ લેનાર તેવા પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવા માંગતો ન હોય તો તે અંગેની જાણ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર/સર્વિસ સોસાયટીને કરવાની છે અને રહેશે., જેથી સર્વિસ સોસાયટી તેના નિતી-નિયમો મુજબ અન્ય સભ્યોને જરૂરીયાત હોય તો તેઓને તેવું પાર્કીંગ ફાળવી શકે.

૧૦. મિકેનિકલ પાર્કીંગ માટે વધારાના કાયદા ઘડવામાં આવશે, અને જે તમામ સભ્યોને બંધનકર્તા રહેશે., સ્ટેક પાર્કીંગના કિસ્સામાં એવું પણ બને કે, બે વ્યક્તિઓને સંયુક્ત રીતે ફલોર પાર્કીંગ અને સ્ટેક પાર્કીંગ ફાળવી આપવામાં આવેલ હોય., તે સમયે બંને વ્યક્તિઓએ એકબીજાના સાથ સહકારથી પ્રથમ આવનાર વ્યક્તિ સ્ટેક પાર્કીંગ અને પછી આવનાર વ્યક્તિ ફલોર પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૧. સદરહુ યોજનામાં આવેલ ધાબા/ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ સદરહુ યોજનાના તમામ સભાસદોએ ભેગા મળીને સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

૧૨. વેચાણ લેનારે તેવું ધાબુ/ટેરેસ તેમના ખર્ચે સ્વચ્છ અને મેઈન્ટેઈન રાખવાનું છે અને રહેશે.

૧૩. સદર ધાબા/ટેરેસ ઉપર વેચાણ લેનારે કયારેય કોઈપણ પ્રકારની સાધન સામગ્રી કે માલસામાન મુકવા કે ગોડાઉન તરીકે વાપર ઉપયોગ કરવાનો નથી., અને તેને હરહંમેશ વેચાણ લેનારે ખુલ્લુ જ રાખવાનું છે., અને તેનો ઉપયોગ ખુલ્લા ધાબા/ટેરેસ તરીકે જ કરવાનો છે.

૧૪. સોસાયટી/ડેવલોપર 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, રેસ્ક્યુ ઓપરેશન વિગેરે માટે પણ તેનો ઉપયોગ કરી શકે છે.

૧૫. 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.

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

૧૭. જો સદરહુ મીલકત વેચાણ લેનારે અન્ય કોઈ વ્યક્તિને ભાડે આપવી હશે તો તે અંગે પ્રથમ વેચાણ આપનાર/સર્વિસ સોસાયટીની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે., ભાડે

લેનારની સંપૂર્ણ ઓળખ પણ આપવાની રહેશે., જેથી સર્વિસ સોસાયટી/વેચાણ આપનાર 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.

૧૮. 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.

૧૯. સદરહુ યોજનાના ફલોર ઉપરના ટોઈલેટમાં લીકેજ કે અન્ય કોઈ લીકેજ થાય તો તે તમામ વેચાણ લેનારે તેઓના ખર્ચે રીપેર કરાવવાનું રહેશે.

૨૦. 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 તેમના ખર્ચે અને જોખમે રીપેર કરાવવાનું રહેશે.

૨૧. ઉપરોક્ત નિયમોમાં સર્વિસ સોસાયટી/વેચાણ આપનાર દ્વારા સમયાંતરે સુધારા વધારા, ફેરફાર, બદલી અથવા કમી કરી શકવામાં આવે તેમ છે.

૨૨. "AVIRAT JAY PROJECT LLP" એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પેઢીની તારીખ .... નાં રોજ મળેલ મીટીંગમાં "AVIRAT JAY PROJECT LLP" એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પેઢીના ભાગીદાર ....ને સદરહુ યોજના અંગેની તમામ સત્તા અને અધિકારો આપવામાં આવેલ છે, અને તે રૂઈએ દિનેશભાઈ અંબાલાલ પટેલએ તેમનાં સહી,મત્તાં કરીને સદરહુ મિલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૨૦. સદર યોજનાની નોંધણી બાબતનું સર્ટીફીકેટ Gujarat Real Estate

Regulatory Authority (RERA), ગાંધીનગરનાએ તારીખ .... નાં રોજ રજીસ્ટ્રેશન નંબર PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/CAA .... થી આપેલ છે, અને આ વેચાણ દસ્તાવેજ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ-૨૦૧૬ ના કાયદાઓની જોગવાઈઓને આધિન કરવામાં આવેલ છે. જેની શરતોનું પાલન આ કરારના બંન્ને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે કરવાનું છે અને રહેશે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ, આ વેચાણ દસ્તાવેજના પક્ષકારોએ પોતપોતાની રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી અને વિચારીને કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબદબાણ સિવાય સ્વસ્થ ચિત્તે અને શરીરે કરેલો છે, જે આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે રહેશે અને ગણાશે.

વેચાણ આપનાર :-

"AVIRAT JAY PROJECT LLP"
એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પેઢીના વતી
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર-
................................એ ....
તેમનું મતુ નીચે જણાવેલ બે
સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

૧) ....

૨) ....

મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :-	**યુનિટ/શો-રૂમ/ઓફિસ/દુકાન નંબર ......** "ONE 45", સોલા, તા. ઘાટલોડીયા, જી. અમદાવાદ.

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

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

મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :-	**યુનિટ/શો-રૂમ/ઓફિસ/દુકાન નંબર ......** "ONE 45", સોલા, તા. ઘાટલોડીયા, જી. અમદાવાદ.
વેચાણ આપનારની સહી	:- ----------------------------------
વેચાણ લેનારની સહી	:- ----------------------------------

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

<u>વેચાણ આપનાર</u> :

"AVIRAT JAY PROJECT LLP"
એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર-

--- -------------------

દિનેશભાઈ અંબાલાલ પટેલ

<u>વેચાણ લેનાર :</u>

--------------------------------------- -------------------

....

--------------------------------------- -------------------

....