વેચાણ દસ્તાવેજ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકે અસારવાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના સર્વે નં. ૧૦૫/અ ની ૯૧૧ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૯ માં થતાં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૬/૧ ની ૫૪૭ ચો.મી. બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીનમાં આવેલ "લીલા પ્લાઝા" ના .... માળ ના યુનીટ નં. .... ની આશરે કુલ .... સમ.ચો.મી. (RERA મુજબ) ના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેની સાથે જોડાયેલ સઘળા હકકો તેમજ હિતો સહીતની મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) નો.

<u>લખી આપનાર</u>: **લીલા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર**

(એકતરફવાળા) **(ફર્મ પાન નં.)**
એ નામની ભાગીદારી પેઢી
કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ લીલા પ્લાઝા, સર્વે નં. ૧૦૫–અ, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૯, ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૬/૧, કણબા હોસ્પીટલ પાસે, નિકોલ, અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે.

(....જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "લખી આપનાર" યાને "વેચાણ આપનાર" અગર "બીજી તરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટર્નીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

<u>લખાવી લેનાર</u>: **૧.**

(બીજીતરફવાળા) **(** P.A.N. No. **)**
ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહે.

(....જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "લખાવી લેનાર" યાને "વેચાણ લેનાર" અગર "એક તરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં લખાવી લેનારા યાને વેચાણ લેનારા તથા વેચાણ લેનારાના એસાઈનીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટર્નીઓ તથા વખતો વખતના ભાગીદારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

જત અમો એકતરફવાળા અને તમો બીજીતરફવાળા બંને પક્ષકારો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીએ છીએ કે,

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકે અસારવાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના સર્વે નં. ૧૦૫/અ ની ૯૧૧ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૯ માં થતાં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૬/૧ ની ૫૪૭ ચો.મી. બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીનમાં આવેલ "લીલા પ્લાઝા" નામની ઈમારત (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ યુનીટ/ દુકાન અથવા પ્રોજેકટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ના બ્લોક નં. .... ના .... માળે આવેલ યુનીટ/ દુકાન નં. .... (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ દુકાન અથવા યુનિટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) થી બાંધકામ કરેલ દુકાન તથા ઓફીસવાળી મિલકત આવેલ છે, જેનું વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે યુનીટ/ દુકાન અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને ઉચ્ચક રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ના કિંમત અને સંપુર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ, અને જે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તા. .... ના રોજ લેખીત વેચાણ અંગેનો કરાર કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ કરાર મે. અમદાવાદના સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. .... થી તા. .... ના રોજ નોંધણી થયેલ છે, તે કરારની શરતોનું અમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા સંપુર્ણપણે પાલન થયેલ છે તેમજ તમો ખરીદનારએ તથા તમારા પછીના ખરીદનારએ ઉપરોકત કરારનું તમામ શરતો સહીત સંપુર્ણ પાલન કરવાનું છે તેમજ તમો ખરીદનારાએ વેચાણ અવેજના સંપુર્ણ નાણાં અમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

<u>અવેજની વિગત</u>

રકમ	વિગત
રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરાનો તા. .... ના રોજનો .... બેન્કનો ચેક નં.

.... તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર
નામનો આપેલ છે, જે અમોને મળી ગયેલ છે.

રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા

અમો પહેલા પક્ષનાને ઉપરોકત જણાવેલ વિગતે વેચાણ અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે જેની અમો પહેલા પક્ષના પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જેથી નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ/ દુકાનનો વેચાણ અવેજ નથી મળ્યો તેવી તર–તકરાર અમો પહેલા પક્ષનાએ કે અમારા ભાગીદારોએ કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોએ કરવા–કરાવવાની નથી અને કરીએ–કરાવીએ તો તે આ લેખથી રદબાતલ થાય સહી અને ગણાશે નહીં.

આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટો/ દુકાનના ટાઈટલ તથા હુકમોની હકીકત એવી છે કે ....

૧. જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકે અસારવાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના સર્વે નં. ૧૦૫/અ ની ૯૧૧ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૯ માં થતાં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૬/૧ ની ૫૪૭ ચો.મી. બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન આવેલી છે, જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ જમીન" અગર તો "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ જમીન લીલા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરએ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

....

૨. સદરહુ જમીન સહીત મોજે નિકોલ ગામે આવેલ અન્ય જમીનો કબજા હકકના પત્રકમાં દર્શાવ્યા મુજબ કબજેદાર કુબેરદાસ હરગોવનદાસના નામે ચાલતી આવેલ હોઈ કુબેરદાસ હરગોવનદાસનું નામ સદરહુ જમીન સહીત મોજે

નિકોલ ગામે આવેલ અન્ય જમીનોના રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં નોંધ નં. ૨૦ થી તા. ૨૩–૫–૧૯૫૯ ના રોજ દાખલ કરી સક્ષમ અધીકારી શ્રી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૩. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન બાબતે ખોડાજી બાવાજી નાઓ કબજેદાર કુબેરદાસ હરગોવનદાસ મોદીને લાંબા વખતથી ઉચ્ચક સાંથ આપતા હોવાથી કાચા કબજાહકના પત્રકમાં લખ્યા પ્રમાણે સદરહુ જમીનમાં ખોડાજી બાવાજીનું નામ જાથુના ખેડુત તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં નોંધ નં. ૨૩૦ થી તા. ૨૯–૫–૧૯૫૯ ના રોજ દાખલ કરી સક્ષમ અધીકારી શ્રી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૪. ત્યારબાદ મુંબઈના ગણોત વહીવટ અને ખેતીની જમીન બાબતના અધીનીયમની કલમ–૩૨ (ગ) અન્વયે સદરહુ જમીનના માલીક કુબેરદાસ હરગોવિનદાસ પાસેથી ગણોતીયા ખોડાજી બાવાજીને વેચાણ કિંમત નકકી કરી સદરહુ જમીન રકમ ભરપાઈ કરવાની શરતે મહે. ખેતીની જમીન બાબતના ન્યાયધિકરણ અને સીટી તાલુકાના એડીશનલ મામલતદાર સાહેબ શ્રી ધ્વારા કેસ નં. ૨૦૬ (નિકોલ) તા. ૫–૧–૧૯૬૧ ના હુકમ કરવામાં આવેલ છે, જે બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં નોંધ નં. ૪૫૧ થી તા. ૧૨–૫–૧૯૬૧ ના રોજ દાખલ કરી સદરહુ નોંધ સક્ષમ અધીકારી શ્રી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૫. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ગણોતીયા એવા ખોડાજી બાવાજીને સદરહુ જમીન પરત્વે ગણોતીધારાની જોગવાઈઓ મુજબ જમીનની કિંમત નકકી કરી અનામત મુકવાનું ઠરાવેલ અને ગણોતીયા એવા ખોડાજી બાવાજી નાઓએ સદરહુ જમીન પરત્વેની નકકી થયેલ કિંમત અનામત મુકેલ હોઈ તેઓને ગણોતધારાની જોગવાઈઓ મુજબ ખરીદનાર તરીકે ગણી ખરીદી અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપી સદરહુ જમીન ગણોતધારાની કલમ–૪૩ ના પ્રતિબંધો સાથે આપવા બાબતે ન્યાયાધિકરપણ સીટી તાલુકાએ પ્રમાણપત્ર આપવાથી સદરહુ જમીનના કબજેદારના કોલમમાં ખોડાજી બાવાજીનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે

બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં નોંધ નં. ૭૭૨ થી તા. ૨૨–૧–૧૯૬૫ ના રોજ દાખલ કરી સક્ષમ અધીકારી શ્રી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૬. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક અને કબજે ભોગવટેદાર એવા ખોડાજી બાવાજી નાઓનું તા. ૬–૮–૧૯૬૮ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન થતાં તેઓના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો એવા (૧) હેમરાજ ખોડાભાઈ, (૨) રમણભાઈ ખોડાભાઈ, (૩) દીવાબેન ખોડાભાઈ, (૪) મંગુબેન ખોડાભાઈ, (૫) શાંતાબેન ખોડાભાઈ, (૬) ફુલીબેન ખોડાભાઈ, (૭) પુંજીબેન ખોડાભાઈ બાવાભાઈની વિધવા નાઓના નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં નોંધ નં. ૯૨૨ થી તા. ૧૨–૯–૧૯૬૮ ના રોજ દાખલ કરી સક્ષમ અધીકારી શ્રી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૭. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીક એવા (૧) દીવાબેન ખોડાભાઈ, (૨) મંગુબેન ખોડાભાઈ, (૩) શાંતાબેન ખોડાભાઈ, (૪) ફુલીબેન ખોડાભાઈ, (૫) પુંજીબેન ખોડાભાઈ બાવાભાઈની વિધવા નાઓએ સદરહુ જમીનમાં પોષાતો તેઓનો સંપુર્ણ લાગ, ભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો અને અધીકાર તેઓના ભાઈઓ/ પુત્ર એવા (૧) હેમરાજ ખોડાભાઈ તથા (૨) રમણભાઈ ખોડાભાઈ નાઓની તરફેણમાં જતો યાને કે, વેવ કરી દીધેલ હોઈ (૧) દીવાબેન ખોડાભાઈ, (૨) મંગુબેન ખોડાભાઈ, (૩) શાંતાબેન ખોડાભાઈ, (૪) ફુલીબેન ખોડાભાઈ, (૫) પુંજીબેન ખોડાભાઈ બાવાભાઈની વિધવા નાઓના નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી કમી કરવામાં આવેલ છે, જે બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં નોંધ નં. ૯૨૩ થી તા. ૧૨–૯–૧૯૬૮ ના રોજ દાખલ કરી સક્ષમ અધીકારી શ્રી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૮. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક અને કબજે ભોગવટેદાર એવા હેમરાજભાઈ ખોડાભાઈ નાઓનું તા. ૧૧–૧૦–૨૦૧૦ ના રોજ તેમજ તેમના પત્નિ એવા લક્ષ્મીબેન હેમાજી ભોઈ નાઓનું તા. ૧૭–૧૧–૨૦૦૪ ના રોજ

અવસાન થયેલ હોઈ તેઓના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો એવા (૧) ચંદુભાઈ હેમરાભાઈ ભોઈ, (૨) વિક્રમભાઈ હેમરાજભાઈ ભોઈ તથા (૩) વિણાબેન હેમરાભાઈ ભોઈ નાઓનું નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં નોંધ નં. ૭૧૮૪ થી તા. ૨૨–૨–૨૦૧૧ ના રોજ દાખલ કરી સક્ષમ અધીકારી શ્રી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૯. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક અને કબજે ભોગવટેદાર એવા ચંદુભાઈ હેમરાજભાઈ ભોઈ નાઓનું તા. ૧૪–૧૧–૨૦૧૨ ના રોજ અવસાન થયેલ હોઈ તેઓના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો એવા (૧) કોકીલાબેન ચંદુભાઈ, (૨) રાજેન્દ્ર ચંદુભાઈ, (૩) સુનીલ ચંદુભાઈ, (૪) વર્ષાબેન ચંદુભાઈ તથા (૫) સેજલબેન ચંદુભાઈ નાઓનું નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં નોંધ નં. ૮૮૪૧ થી તા. ૧૮–૧–૨૦૧૩ ના રોજ દાખલ કરી સક્ષમ અધીકારી શ્રી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૧૦. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક અને કબજે ભોગવટેદાર એવા રમણભાઈ ખોડાભાઈ ભોઈ નાઓનું તા. ૧૮–૪–૨૦૧૮ ના રોજ અવસાન થયેલ હોઈ તેઓના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો એવા (૧) તખાબેન રમણભાઈ, (૨) શરદભાઈ રમણભાઈ, (૩) ભુપતભાઈ રમણભાઈ તથા (૪) રેખાબેન રમણભાઈ નાઓનું નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં નોંધ નં. ૧૨૯૬૮ થી તા. ૧૧–૭–૨૦૧૮ ના રોજ દાખલ કરી સક્ષમ અધીકારી શ્રી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૧૧. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક અને કબજે ભોગવટેદાર એવા વિક્રમભાઈ હેમરાજભાઈ ભોઈ વિગેરે નાઓએ તા. ૨–૪–૨૦૧૯ ના રોજ સદરહુ જમીન પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકારમાંથી બીનખેતીના હેતુ માટે જુનીશરતમાં ફેરવવા માટે અરજી કરી બીનખેતી (વાણીજય) હેતુ માટેની પ્રીમીયમની રકમ સરકાર શ્રીમાં જમા કરાવતા મહે. જીલ્લા કલેકટર શ્રી, અમદાવાદ નાઓ ધ્વારા તેઓના તા.

૨૪–૬–૨૦૧૯ ના રોજના હુકમ ક્રમાંક નં. ૪૧૪/૦૭/૧૪/૦૦૪/ ૨૦૧૯ થી સદર જમીનને બીનખેતી (વાણીજય) હેતુ માટે જુનીશરતમાં ફેરવવા અંગેનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે, જે બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં નોંધ નં. ૧૩૭૫૭ થી તા. ૦૧–૭–૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ કરી સક્ષમ અધીકારી શ્રી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૧૨. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક અને કબજે ભોગવટેદાર એવા વિક્રમભાઈ હેમરાજભાઈ ભોઈ વિગેરે નાઓએ ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધીનીયમની કલમ–૬૫ હેઠળ બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા. ૨૩–૭–૨૦૧૯ ના રોજ અરજી કરી માંગણી કરતા મહે. જીલ્લા કલેકટર શ્રી, અમદાવાદ નાઓએ તેઓના તા. ૧૯–૧૦–૨૦૧૯ ના રોજના હુકમ ક્રમાંક ૧૬૭૮/૦૭/૧૪/૦૦૪/૨૦૧૯ મુજબ બીનખેતીના હેતુ માટે હુકમ કરવામાં આવેલ છે, જે બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં નોંધ નં. ૧૪૦૨૪ થી તા. ૧૯–૧૦–૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ કરી સક્ષમ અધીકારી શ્રી ધ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૧૩. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન રાજેશભાઈ ભાણજીભાઈ મેહતાનાઓએ તેના અગાઉના માલીક એવા વિક્રમભાઈ હેમરાજભાઈ ભોઈ, વિણાબેન હેમરાજભાઈ ભોઈ, કોકીલાબેન ચંદુભાઈ તે હેમરાજભાઈની વિધવા પત્નિ, રાજેન્દ્રભાઈ ચંદુભાઈ, સુનીલભાઈ ચંદુભાઈ, વર્ષાબેન ચંદુભાઈ, સેજલબેન ચંદુભાઈ, તખીબેન રમણભાઈ, શરદભાઈ રમણભાઈ, ભુપતભાઈ રમણભાઈ, રેખાબેન રમણભાઈ નાઓ પાસેથી કાયદેસરનો વેચાણ અવેજ ચુકતે વસુલ આપી કાયદેસરના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ વેચાણ રાખેલ છે, જે બાબતનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રી સમક્ષ અનુ.નં. ૨૨૧૩૫ થી તા. ૫–૧૨–૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે અને સદરહુ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ રાજેશભાઈ ભાણજીભાઈ મેહતા સદરહુ જમીનના કાયદેસરના માલીક અને કબજે ભોગવટેદાર બનેલા અને સદરહુ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ રાજેશભાઈ ભાણજીભાઈ મેહતાનું નામ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં નોંધ નં. ૧૪૧૪૧ થી તા. ૦૭–૧૨–૨૦૧૯ ના રોજ

દાખલ કરી સદરહુ નોંધ સક્ષમ અધીકારી શ્રી ધ્વારા તા. ૦૭–૦૨–૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૧૪. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના અગાઉના માલીક એવા રાજેશભાઈ ભાણજીભાઈ મેહતા નાઓએ સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર એવા લીલા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરએ નામની ભાગીદારી પેઢી નાઓને વેચાણ આપવાનું નકકી કરી અમો લખી આપનાર પાસેથી કાયદેસરનો વેચાણ અવેજ ચુકતે વસુલ સ્વીકારી સદરહુ જમીન કાયદેસરના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ વેચાણ આપેલ છે, જે બાબતનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રી સમક્ષ અનુ.નં. ૧૫૨૮૦ થી તા. ૦૯–૦૭–૨૦૨૧ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે અને સદરહુ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ અમો લખી આપનાર સદરહુ જમીનના કાયદેસરના માલીક અને કબજે ભોગવટેદાર બનેલા હતા અને છે અને સદરહુ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ અમો લખી આપનારનું નામ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં નોંધ નં. ૧૫૩૪૯ થી તા. ૦૭–૧૨–૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ કરી સદરહુ નોંધ સક્ષમ અધીકારી શ્રી ધ્વારા તા. ૦૭–૦૨–૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૧૫. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડના ૭/૧૨ ના ઉતારામાં "લીલા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદારો" ની જગ્યાએ "લીલાભાઈ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદારો" તે મુજબ લખાઈ ગયેલ હોઈ સુધારો કરવા સારૂ તા. ૦૪–૦૩–૨૦૨૨ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતા, મામલતદાર શ્રી, અસારવા નાઓ ધ્વારા તા. ૧૬–૦૩–૨૦૨૨ ના રોજ હુકમ ક્રમાંક આઈઓઆરએ/ ૧૯/ ૦૭૧૪/ ૨૦૨૨ થી હુકમ કરી "લીલાભાઈ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદારો" ની જગ્યાએ "લીલા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદારો" તે મુજબનું નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડના ગામ નુમના નં. ૭ ના ખાતેદારના કોલમમાં દાખલ કરવા હુકમ કરેલ છે, જે બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં નોંધ નં.

૧૫૯૮૦ થી તા. ૧૬–૦૩–૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ કરી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

૧૩. સદરહુ જમીનના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે. રજાચિઠ્ઠી નં. .... થી તા. .... ના રોજથી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

૧૪. પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી એ રજી. નં. .... તા. .... ના રોજ આપેલ છે (અરજી કરેલ છે.)

ઉપરોકત મુજબના ટાઈટલવાળી જમીનમાં જરૂરી એવી તમામ પરવાનગી મેળવીને અમો અમો પહેલા પક્ષનાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **<u>લીલા પ્લાઝા</u>** ના નામે દુકાન/ ઓફીસ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે.

<u>લીલા પ્લાઝા</u> ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતેથી આજદીન સુધી યાને કે તમો બીજા પક્ષનાને યુનીટનો કબજો સુપ્રત કર્યા સુધી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાએ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે/ મેળવનાર છીએ.

પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ બેઈઝમેન્ટ (ભોંયરા), ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના ઉપર ૧ થી ...... માળ ધરાવતા યુનીટનું બાંધકામ પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે અને તે બિલ્ડીંગના .... માળે આવેલ યુનીટ નં. .... ના બાંધકામ વાળી મિલકત કે જે અમદાવાદ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ .... માળે આવેલ છે, તે મિલકતનો કારપેટ .... ચો.મી. છે (કારપેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલ, સર્વીસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર

વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂઈએ રદબાતલ થાય સહી. મજકુર મિલકત તમો બીજા પક્ષનાએ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ અને સદરહુ યુનીટ અમો પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજાને વેચાણ આપેલ છે. જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

૧૫. તમો બીજા પક્ષનાની માંગણીથી અમો પહેલા પક્ષનાએ, મજકુર યુનીટના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો પહેલા પક્ષના આર્ટીકેટ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. અમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર કોમર્સીયલ યુનીટનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશાન અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ અને અમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તમોએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૧૬. અમો પહેલા પક્ષના વકીલ ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, ઓફીસ/ દુકાનનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટની જમીન પરના અમો પહેલા પક્ષના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી તમો પક્ષનાને સંતોષ થયો છે તેમજ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

૧૭. મજકુર **લીલા પ્લાઝા** ની આજદીન જેટલી એફ.એસ.આઈ. પ્રમાણે બાંધકામ કરેલ છે તેમાં આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ યુનીટનો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં ટી.ડી.આર. ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપુર્ણ એફ.એસ.આઈ. **લીલા પ્લાઝા** ના સભ્યોનો રહેશે, જે પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ.ની સંપુર્ણ માલીકી બીજા પક્ષની એટલે વેચાણ રાખેલ તમામ સભ્યોની રહેશે. તે વધારાની સંપુર્ણ એફ.એસ.આઈ.માં અમો પહેલા પક્ષનો કોઈ અધિકાર રહેશે નહીં.

૧૮. નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ અમો પહેલા પક્ષનાના માલીકીપણા અને કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો પહેલા પક્ષનાએ, તમો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાએ મજકુર યુનીટનો અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી રાજી, ખુશીથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકારેલ છે.

૧૯. આજરોજ તમો બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા **લીલા પ્લાઝા** માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા અંગેની કોઈ ખામી તમો બીજા પક્ષના, અમો પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવો, અને તે ખામી તમો બીજા પક્ષનાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજા પક્ષના

આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષના નિયંત્રણ ભાર હોય, એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમો ધ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવતા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતમાં ગણાશે નહીં.

૧) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત તથા તેને લગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફલોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઈલ્સ કામ, ઈલેકટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, લિફટો તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામે, તમામ ટઈલ્સ ડેડો, બાથરૂમના કામ, તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ વિગેરે તમામ કામની ગુણવતા, તમામ કામનું લાઈન લેવલ, કામગીરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન સામગ્રીની કવોલીટી તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ કરી–કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામથી બજા પક્ષનાને સંપુર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે અને તમામ બાબતો કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનું જણાયા બાદ જ બીજા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી–મત્તા કરેલ છે.

૨) બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત તથા તેને લગતી કોમન એમીનીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો બીજા પક્ષનાએ સારમાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સદરહુ કામો/ ચીજોની યોગ્ય

જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો બીજા પક્ષના ધ્વારા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો પ્રક્ષકારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૩) વધુમાં બીજા પક્ષનાએ પ્રથમ પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લેખીત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ મજકુર યુનીટ અને સોસાયટીની કોમનસુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કરશે નહીં અને જો નીચે જણાવેલ કામો/ કાર્યો કરશે–કરાવશે તો સદરહુ મિલકત/ સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ (૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(એ) સદરહુ યુનીટ અને કોમન સુવિધાઓમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી. છતાં જો બીજા પક્ષના ધ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા–કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલકત/ કોમન સુવિધાઓ/ બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષની રહેશે.

(બી) બિલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી, કોર કટીંગ કરવાનું નથી. કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/ પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના/ ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદિ બોલાવવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ–ડાઉન થઈ જવાની ઘટના ઘટે માટે આવુ કાર્ય કરવાનું નથી.

(સી) બીજા પક્ષકારે સદરહુ યુનીટમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/ આલ્કલીક બ્લોકના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/ પુટ્ટી/ પી.ઓ.પી. જીપ્સ વિગેરેમાં ક્ષારયુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

(ડી) બિલ્ડીંગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીંગની કોઈપણ બહારની તથા અંદરની દિવાલને તથા વોટરપ્રુફીંગને તથા પ્લાસ્ટરને તથા બારી–દરવાજા, લિફ્ટ, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઈલેકટ્રીક વર્ક, ફલોરીંગ, સેનેટરી, ફાયર ફાયટીંગ સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય તમો પ્રથમ પક્ષકારે કરવા–કરાવવાનું નથી.

(ઈ) યુનિટ/ દુકાન તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો, મંજુરી લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અનેયુનિટ/ દુકાનમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું સ્ટેબીલાઈઝર વાપરવાનું રહેશે.

(એફ) સદરહુ બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. કામમાં કોઈપણ સંજોગોમાં ઘીસી કે હોલ પાડવાના નથી તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો બીજા પક્ષનાએ રાખવાની છે. કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઈ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઈનો સંપુર્ણ નાશ થાય છે અને આવા સંજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શકયતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી.માં ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતને અત્યંતપણે ગંભીર લઈને તેની ખાસ કાળજી તમો બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતાં આ બાબતે તમો બીજા પક્ષના તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી કે હોલ પાડો, કે તેમાં ડીઝાઈન લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ ધ્વારા આર.સી.સી. કાયમને નુકશાન પહોંચાડો અને તેના લીધે બિલ્ડીંગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાદબારી તમો બીજા પક્ષનાને રહેશે સહી. તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે નહીં.

(જી) બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, લીફ્ટ લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વાયરીંગ, વર્કીંગ કન્ડીશન/ કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરી– કરાવી લીધેલ છે, અને બીજા પક્ષનાને લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. હવે પછી લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષના તથા સોસાયટીની રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના લીફ્ટના લાઈસન્સ

રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે.

(એચ) સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર લીલા પ્લાઝામાં કરવા– કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના ધ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

(આઈ)ટુંકમાં અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ યુનીટમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપુર્ણ રીતે પરીપુર્ણ કરી આપેલ છે તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદ્દન સારી છે, તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજવસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રકચર મજબુતાઈથી તમો બીજા પક્ષના સંપુર્ણ સંતુષ્ટ છો.

૨૦. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, ફાયર એન.ઓ.સી., ફાયર ફાઈટીંગ સિસ્ટમ, ફાયર લિફટ, જનરેટર તથા વાયરીંગ વિગેરે તમામ એસેસરીઝની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે, અને બીજા પક્ષનાને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. જે હાલમાં સંપુર્ણપણે કાર્યરત છે. જેને સમયાંતરે ચેક કરી કરાવી તેને હર હંમેશ માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે, તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો બીજા પક્ષનાને અમો પહેલા પક્ષનાએ આપેલ છે. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કીટ થવાથી આગ લાગે છે અને શોટ સર્કીટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે. જેથી કોઈપણ વેલ્ડીંગ કામ વખતે, ઈલેકટ્રીક વેલ્ડીંગ કામ માટે હેવી લોડ વાળા ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે તથા દિવાબત્તીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે. તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને

ભરોસો તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને આપેલ છે. વધુમાં ફાયરને લગતા જરૂરી ન વાંધા પ્રમાણપત્રો, ફાયર ડીપાર્ટમેન્ટમાંથી જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવી લેવાના રહેશે અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે તથા અગ્નિશામક બાટલાઓ એકસપાયર થાય તે પહેલા નવા બાટલાઓ મુકવાના રહેશે. પાણીના ટાંકા ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે. આમ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ હર હંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. સંજોગો વસાત જો ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ બંધ હશે અને કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાશે તો તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઈટ ચાલુ રહે તે રીતેનું વાયરીંગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ બિલ્ડીંગમાં તથા બેઈઝમેન્ટમાં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ રેમ્પમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડ ફોડ કરશે કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલેન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થીત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે તેમજ વધારાની સુરક્ષ માટે દરેક યુનીટ માલીકોએ ફરજીયાત પોત–પોતાના યુનીટમાં એક એબીસી અને સીઓટુના બાટલા ફાયર સેફટી માટે રાખવાના છે તેમજ અન્ય ફાયર સેફટીના સાધનો પણ રાખવાના રહેશે.

કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા બીલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેકશન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ તથા તેના પંપ તથા જનરેટર હંમેશ ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મન્ટેઈન કરવાના રહેશે અને જો ફાયર ફાઈટીંગનું ઉપરોકત રીતે જણાવ્યા મુજબનું મેન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઈ અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં. જે બાબત અત્યંત ગંભીરપણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

૨૧. તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ યુનીટની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે લીધા બાદ સદરહુ મિલકતનો કબજો પહેલા પક્ષના પાસેથી સ્વીકારેલ છે અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને બીજા પક્ષનાને સમજાવેલ છે જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનાર સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. આમ તમો ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ યુનીટ ખરીદેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. જેથી બુકીંગ કરાવતી વખતે તમોને બતાવેલ સગવડતાની સરખામણી કરીને તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષનાની સામે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા વચકા કાઢવાના નથી કે કોઈ દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવાના નથી તેમ છતાં કરો–કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદબાતલ થાય સહી. આમ, તમો ખરીદનારએ યુનીટના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધો વિરોધ કે દર દાવો કરવાના નથી તે શરતે આ મિલકત તમોએ ખરીદ કરેલ છે તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વાંધા, વચકા, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો–કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદબાતલ થાય સહી.

૨૨. સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ યુનીટ<u>તથા તેના ટોઈલેટ સાથે</u> બનાવી આપેલ છે અને યુનીટને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતીમાં આવેલ છે તે જ સ્થિતીમાં જાળવી

રાખવાની રહેશે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે તે તમામ સહીત આખા બિલ્ડીંગની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરાવવાની રહેશે તે ઉપરાંત લીલા પ્લાઝા બિલ્ડીંગની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે, મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીકયુરીટીઝ કેબીન, કંમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કીંગ, દાદર, પેસેજ, લીફટ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, એવીએશન લાઈટ, અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા જાળવણી તથા મરામત લીલા પ્લાઝા બિલ્ડીંગના તમામ યુનીટ હોલ્ડર્સોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર લીલા પ્લાઝા બિલ્ડીંગના ઉપરોકત તમામ કોમન ફેસેલીટીઝના મેન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ, રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફ–સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા અમદાવાદ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશનના કોમન વેરા, વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમોએ તથા લીલા પ્લાઝા બિલ્ડીંગના સભ્યો, કબજેદારો તથા યુનીટ માલીકોએ ભાગે પડતો ચુકવવાનો/ ભોગવવાનો રહેશે જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા/ એજન્સી, તમો સાથે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે તથા તમારા યુનીટના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનો કાપી શકાશે. સદરહુ શરતને તમો ખરીદનારે રાજી, ખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

લીફટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે. એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે, તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોકત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યે કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલકતના મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કચેરીમાં ફોર્મ નં. ૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનું હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત છે અને રહેશે. આમ, ધારાધોરણ મુજબના

ઈમારતની મજબુતાઈને લગતી તમામ પ્રકારના ટેન્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ/ પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહીતની તમામ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. ઉપરાંત અમો પહેલા પક્ષનાએ તમામ બિલ્ડીંગની ઉપર એવીએશન લાઈટ મુકેલ છે તેને હરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૨૩. વધુમાં, તમો ખરીદનારા સાથે કાર/ મોટરસાઈકલ પાર્કીગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે પાર્કીગ છે તેમાં કોઈપણ સભ્યને એલોટેડ પાર્કીગ આવેલ નથી. જેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કીગની માંગણી કરવાની નથી, પાર્કીગના કોઈપણ નાણાં અમો પહેલા પક્ષના ધ્વારા લેવામાં આવેલ નથી, તે તમો ખરીદનારાએ સંપુર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં કાર પાર્કીગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાને વેચનાર સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ રહેલ નથી અને ભવિષ્યમાં તમો બીજા પક્ષના તેવો કોઈ વાંધો વિરોધ કરો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદબાતલ થાય સહી. હાલ સ્થળે જે પાર્કીગ તમોએ જોઈ, તપાસી લીધેલ છે. આમ, તમો ખરીદનારાને મજકુર જણાવેલ બંને જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈ સ્થળે કે અન્ય કોઈ માળે કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું પાર્કીગ અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણથી કે ફાળવણીથી આપવાનું કે ફાળવવાનુ રહેતુ નથી. પાર્કીગ બાબતે કેમ્પસમાં બીજા પક્ષનાની મનસુફી પ્રમાણે કાર/ ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના નથી. પરંતુ ઉપરોકત પાર્કીગની જગ્યાઓ પૈકી સોસાયટીના મેમ્બરો નકકી કરે તે જગ્યાએ તે મુજબ જ ગાડીઓનું પાર્કીગ કરવાનુ છે જે બાબતે તમો ખરીદનારા સંમત થયેલ છો અને યુનીટનો કબજો રાજી, ખુશીથી સ્વીકારેલ છે.

૨૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટ પર આજની તારીખે અમો પહેલા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી. તેમજ

પ્રોજેકટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેકટ અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી અથવા કાદા કાનુન, સરકારી વટહુમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલ પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી. આમ, પહેલા પક્ષના આ વેચાણ અવેજ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર ધરાવે છે.

૨૫. આ વેચાણ દસ્તાવેજ આ લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટના તમો બીજા પક્ષના એકલા, સ્વતંત્ર અને સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવો હકકની રૂઈએ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને મજકુર યુનીટનો માલીકી હકકે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહીવટ કરવા કરવવા તેમજ મજકુર યુનીટ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે અનય કોઈપણ તબદીલીના દસ્તાવેજથી યુનીટના હેતુ માટે તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર યુનીટ ઉપર લોન મેળવવા અને તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલેમન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી કરવા તથા લાયસન્સથી આપવા અથવા આવક–આમદની ઉપજાવવા પણ હકકદાર થયા છો ઉપરોકત દરેક કાર્ય યુનીટના હેતુ માટે જ કરી શકશે સહી. પરંતુ તેનો ઉપયોગ કરતા પહેલા તે માટે જરૂરી એવી ગુમાસ્તાધારા વિગેરેની તમામ પરવાનગી બીજા પક્ષનાએ જે તે સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીમાંથી મેળવી લેવાની રહેશે. બીજા પક્ષના નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનલ ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમાં આવેલ છે તે લીલા પ્લાઝાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશા પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સબંધીત સ્થાનીક અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જાવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા લીલા પ્લાઝાના માળખાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં બીજા પક્ષના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ લીલા પ્લાઝામાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા

આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે તેમજ પાણીનું સ્ટોરેજ કરવા તમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ યુનીટમાં પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી.

૨૬. આજદીન બાદ કુદરતી આપતીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વિજળી પડતી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપંતીઓ જેવી કે, રમખાણો, તોફાનો, આતંકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા તમારા કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતી સર્જાઈ તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી જે તે યુનીટહોલ્ડરની કે તમો લીલા પ્લાઝાના તમામ યુનીટહોલ્ડરોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો પહેલા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આથી તે, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહીં અને ગણાશે નહીં. તે બાબતની આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે અને તમો ખરીદનારાએ સંમતી આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો બીજા પક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ યુનીટનો વીમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રીમીયમ તમો બીજા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના તમારા યુનીટનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનું પ્રીમીયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૨૭. બીજા પક્ષના ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી લીલા પ્લાઝાની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ યુનીટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થાવને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા કે કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેમજ બીજા પક્ષનાએ યુનીટમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનમાં કોઈપણ ભાગ પર અને લીલા પ્લાઝામાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને

લીલા પ્લાઝાના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થીત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૨૮. સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તમોએ ફકત કોમર્શીયલ હેતું માટે જે સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયનો અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી. સદરહુ બિલ્ડીંગની ગુડઝ લીફટો ૨ (બે) ટન વજનની ક્ષમતાવાળી હોય, લીફટોમાં ટ્રોલીના વજન સહીત કુલ ૨(બે) ટનથી વધારે વજન ગુડઝ લીફટમાં લઈ જશે અને તેના કારણે ગુડઝ લીફટમાં કાંઈપણ ક્ષતી, હાની કે અકસ્માત થશે તો તે અંગેના ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી જે તે સભ્યને રહેશે તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૨૯. સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ બીજા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂરી જણાય તો પહેલા પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો/કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

સલામતીના કારણોસર અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ યુનીટની સીલીંગ પ્લાસ્ટર કરાવેલ નહી કારણ કે પ્લાસ્ટર કરવાથી તે સીલીંગમાંથી છુટુ પડી જવાની ખુબજ સંભાવનાઓ હોય છે જેથી કોઈ જાનહાની કે નુકશાન ન થાય તેવા કારણોસર અમો પહેલા પક્ષનાએ યુનીટની સીલીંગમાં પ્લાસ્ટર કરાવેલ નથી. જે બાબતની તમો ખરીદનારને સમજણ આપેલ છે અને તમોએ સદરહુ બાબત કબુલ, મંજુર રાખીને યુનીટ ખરીદ કરેલ છે. પહેલા પક્ષનાએ આ પ્રોજેકટના બાંધકામ શકય હોય તેટલા તમામ પ્રવર્તમાન કાયદા (ઈ.સી.સહીત) નું પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો બીજા પક્ષનાને અમો જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહીતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબતો તમો બીજા પક્ષનાએ કબુલ, મંજુર રાખીને યુનીટ ખરીદેલ છે.

૩૦. સદરહુ લીલા પ્લાઝાના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો પહેલા પક્ષનાએ પાર્કીંગ સહીતની જે કાંઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે

અને તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે અને તેમ કરવા માટે તમો બીજા પક્ષનાની સંમતી અમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં મજકુર કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પાસેથી કરવા–કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાકીય વળતર તમોએ અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી માંગવાનું નથી. કારણ કે, અમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓનો કોઈ વેચાણ અવેજ તમો બીજા પક્ષના પાસેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ, મંજુર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનો કબજો રાજી, ખુશીથી, સમજી, વિચારી તમોએ સ્વીકાર કરેલ છે.

૩૧. આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ વાળી મિલકત સરકારી, અર્ધસરકારી, અમદાવાદ સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તેમજ વીજ કંપની/ ટોરેન્ટ પાવર વિગેરેમાં જયાં જયાં અમો પક્ષનાનું નામ માલીક, કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામમાંથી અમો પહેલા પક્ષના નામેથી માલીક, કબજેદાર તરીકે કમી કરી–કરાવી, તમો બીજા પક્ષનાનું નામ માલીક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી–કરાવી શકશે સહી અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતી, જવાબ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ જે તે કચેરીમાં આપવા સહી અને તેવી સહી, સંમતી, જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે સહી. ઉપરાંત સદરહુ બિલ્ડીંગને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં યાને કે **લીલા પ્લાઝા**નામમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈ સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલવાનું નથી.

૩૨. મજકુર જમીન અસલ હદ, હકકો મુજબ ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધી તમો તમારા પુત્રપુત્રાદિક સુખેથી ભોગવો, વાપરો, વેચો, સાટો અગર તમો તમારૂ

દિલ ચાહે તેમ કરો અને મજકુર જમીનમાંથી નવનિધ્ધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઈ પ્રાપ્ત થાય તે તમામ તમારા નસીબનું છે.

૩૩. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને કે, આજદિન સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે અને તેમ છતાં કઈ બાકી નિકળી આવે તો તે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે નહીં. સદરહુ મિલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે તમો વેચાણ આપનારે ભોગવેલ છે.

૩૪. મજકુર **"લીલા પ્લાઝા"** સ્કીમની તમામ સહીયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની છે તેથી તમો લખાવી લેનારાઓએ તથા અન્ય સભાસદોએ સોસાયટીમાં ફરજીયાત સભ્ય થવાનુ છે જે આ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા અને નિયમો તથા ઠરાવોનું તમો લખાવી લેનારાઓએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ મજકુર મિલકત વેચાણ કરતા સમયે સોસાયટીનું તમામ બાકી લેણુ ભરપાઈ કરી સોસાયટીની પુર્વ મંજુરી યાને નો ઓબઝેકશન સર્ટીફીકેટ લેવુ જરૂરી રહેશે તેમજ સોસાયટીએ વખતો વખત નકકી કર્યા મુજબની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ નવા ખરીદનાર વ્યકિતએ ભરવાની રહેશે. જે તમામ તમો લખાવી લેનારાઓને કબુલ રાખેલ છે.

૩૫. સદરહુ પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વાધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહી તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

૩૬. પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારની તરફેણમાં એક રજીસ્ટર્ડ હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ, ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સક્ષમ સત્તા મંડળને તેનું મઝીયારા વિસ્તારોમાં અવિભાજીત પ્રમાણસર ટાઈટલ સહીત કરી આપવાનુ રહેશે અને રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેકટમાં એપાર્ટમેન્ટ અથવા ઈમારતને તેનો ફાળવણી મેળવનારાઓને તથા મઝીયારા વિસ્તારો ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સક્ષમ સતા મંડળને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્થાનીક કાયદાઓમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણેના મંજુર

થયેલા પ્લાન મુજબના તેને લગતા અન્ય ટાઈટલના દસ્તાવેજ નિયત કરેલ સમયમાં સુપ્રત કરવાના રહેશે.

એ શરતે કે કોઈ સ્થાનીક કાયદાની અનુપસ્થિતીમાં, કલમ–૧૭ હેઠળ ફાળવણીથી મેળવનાર અથવા ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સક્ષમ સત્તામંડળને તેની તરફેણમાં પ્રયોજક ધ્વારા હસ્તાતરણનો દસ્તાવેજ કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ત્રણ મહીનાની અંદર કરી આપવાનું રહેશે.

કબજા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત થયા બાદ તેમજ પેટા કલમ (૧) અનુસાર ફાળવણીથી મેળવનારાઓને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ, સ્થાનીક કાયદાઓ મુજબ ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સક્ષમ સત્તામંડળને મઝીયારા વિસ્તારો સહીત, તમામ જરૂરી દસ્તાવેજો સુપ્રત કરવાની જવાબદારી પ્રયોજકની રહેશે.

એ શરતે કે, કોઈ સ્થાનીક કાયદાની અનુપસ્થીતીમાં, પ્રયોજક જરૂરી દસ્તાવેજો અન્ય પ્લાનો, મઝીયારા વિસ્તારો સહીત, ફાળવણીથી મેળવનારાઓના સક્ષમ સત્તા મંડળને સંપુર્ણ થયા અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ત્રીસ દિવસની અંદર સુપ્રત કરવાનું રહેશે.

૩૭. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે. આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૮. બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો

રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળ મોકલવાની રહેશે.

૩૯. તમોને વેચાણ આપેલ યુનીટ વાળી મિલકત રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) માં વેચાણ આપી છે. જેથી તેના ઉપર રૂા. ..../– નો જનરલ સ્ટેમ્પ વાપરી આ દસ્તાવેજ કર્યો છે. ભવિષ્યમાં કાયદા મુજબ ૩૨–ક માં જો મિલકતની વેલ્યુએશનમાં વધારો થાય અને ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાનો આવે તો તે ખુડતો સ્ટેમ્પ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે સહી અને તમો જે કાંઈ વધારાની રકમ સ્ટેમ્પ ડયુટી પેટે ભરપાઈ કરો તો તેના આધારે કોઈ વધારાની રકમ અમોને અવેજ મળેલ ગણાશે નહીં.

<u>વેચાણ આપેલ યુનીટની વિગત</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકે અસારવાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના સર્વે નં. ૧૦૫/અ ની ૯૧૧ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૯ માં થતાં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૬/૧ ની ૫૪૭ ચો.મી. બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીનમાં આવેલ "લીલા પ્લાઝા" ના .... માળ ના યુનીટ નં. .... ની આશરે કુલ .... સમ.ચો.મી. (RERA મુજબ) ના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત.

<u>જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉતરે :

દક્ષીણે :

એ રીતેની વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ વ્યકિતની કોઈપણ જાતની ધમકી, દાબ દબાણને વશ થયા

વગર, બીનકેફી હાલતમાં, અકકલ હોશીયારીથી, શુધ્ધબુધ્ધિથી, રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી વિચારીને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સામાન્ય માણસ સામાન્ય પરિસ્થિતીમાં જે વર્તન કરે તે રીતે સભાન વર્તન કરીને મુકત સંમતીથી લખી આપેલ છે અને સદર વેચાણ દ્યસ્તાવેજમાં તમો બીજા પક્ષનાએ પણ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ હકીકતોને માન્ય રાખેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમોએ પણ સહી કરેલ છે જેથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, સહીત ઈત્યાદી તમામને સંપુર્ણપણે મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૨૨ ના દિને

અત્રે ____________________મતુ અત્રે ________________શાખ

<u>લખી આપનાર:–</u>

....

<u>લખાવી લેનાર :–</u>

....

<u>સાક્ષીઓ</u> :–

૧. ....

૨. ....

<u>સદરહુ મિલકતનો ફોટોગ્રાફ</u>

પોસ્ટલ એડ્રેસ :–   યુનીટ નં.   , લીલા પ્લાઝા, નિકોલ, અમદાવાદ.

<u>લખી આપનાર</u> :–   **<u>લખાવી લેનાર</u>:–**

૧. ....   **૧. ....**

<u>સદરહુ મિલકતનો ફોટોગ્રાફ</u>

પોસ્ટલ એડ્રેસ :– યુનીટ નં.   , લીલા પ્લાઝા, નિકોલ, અમદાવાદ.

<u>લખી આપનાર</u> :–

૧. ....

<u>લખાવી લેનાર</u>:–

૧. ....

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધીનીયમની કલમ–૩૨(ક) મુજબનું પરીશીષ્ટ</u>

<u>લખી આપનાર:–</u>

....

<u>લખાવી લેનાર :–</u>

....