

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯(બોપલ) ના તાલુકા દસકોઈના ગામ મોજે બોપલ ગામની સીમના (સર્વે નંબર-૬૦/અ, ૬૦/બ, ઓ.પી. નંબર-૫૨/૧, ૫૨/૨) નો બ્લોક નંબર-૬૦ ની કુલ ૬૬૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકીની નર્મદા કેનાલમાં કપાત જતા બાકી રહેતી ૪૨૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧(બોપલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ની ૨૫૬૬ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે, તે બીનખેતી થયેલી જમીનમાં બંધાઈ રહેલી “HARSH ICON” સ્કીમમાં “....” બ્લોકમાં ફ્લોરે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) અને ચોરસમીટર (બિલ્ડઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળ ની બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા “HARSH ICON” સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી આશરે ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, તે રીતેની મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. અંકે રૂપિયા પુરાનો.

એકતરફવાળા :-
વેચાણ આપનાર

“ M/s. MAHARSH BUILDWORTH LLP”

એ નામની લીમીટેડ લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મ, જે ધી લીમીટેડ લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ એક્ટ, ૨૦૦૮ એલએલપી આઈડેન્ટીફિકેશન નંબર-..... નીચે નોંધાયેલ છે, તે અંગેનું સર્ટીફિકેટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રાર સાહેબે તારીખ-.....-..... ના રોજ આપેલું છે, જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ-સર્વે નંબર-૭૬૦/એ, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૦૩/૧, (હર્ષ ઈવોક) મોજે-ધુમા અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે, જેનો PAN:-ABQFM 8759 F છે, તેના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી/ ભાગીદાર,

શ્રી કલ્પેશકુમાર દિનેશભાઈ પટેલ,

ઉંમર આશરે વર્ષ-૪૦, ધંધો-વહેપાર,

રહેવાસી:-બી/૧૧૨, શ્રીજી એપાર્ટમેન્ટ, કે.કે નગર રોડ, ઘાટલોડીયા, અમદાવાદ.

જેમનો હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” “એકતરફવાળા” અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરકુ “વેચાણ આપનાર” લીમીટેડ લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મ તથા તેના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :-
વેચાણ રાખનાર

(૧)

ઉંમર આશરે વર્ષ-....., ધંધો-.....

(PAN-.....)

(AADHAR NO-.....)

(૨)

ઉંમર આશરે વર્ષ-....., ધંધો-.....

(PAN-.....)

(AADHAR NO-.....)

બંને રહેવાસી :-.....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ “તમો” “બીજીતરફવાળા” અગર “વેચાણ રાખનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ “વેચાણ રાખનાર” તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

-:જાત:-

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯(બોપલ) ના તાલુકા દસકોઈના ગામ મોજે બોપલ ગામની સીમના (સર્વે નંબર-૬૦/અ, ૬૦/બ, ઓ.પી. નંબર-૫૨/૧, ૫૨/૨) નો બ્લોક નંબર-૬૦ ની કુલ ૬૬૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકીની નર્મદા કેનાલમાં કપાત જતા બાકી રહેતી ૪૨૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧(બોપલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ની ૨૫૬૬ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે, તે બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એકતરફવાળાની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજારહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ બાનાખતમાં “પ્રોજેક્ટ જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન “પરિશિષ્ટ-૧” માં કરવામાં આવેલું છે.

(બી) મજકુર જમીનના એકત્રીકરણ અગાઉના જુના બ્લોક/સર્વે નંબર-૫૯/૧ ની જમીન દામોદર જોઈતારામના માલીકીપણા, કબજા,ભોગવટામાં આવેલી હતી.

ત્યારબાદ દામોદર જોઈતારામનું અવસાન થતા તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે સગીર રણછોડ દામોદર, તથા સગીર ભાઈલાલ દામોદરના કુદરતી વાલી બાઈ પંજીનું નામ મજકુર જુના બ્લોક/સર્વે નંબર-૫૯/૧ ની જમીનમાં વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૨૪/૫/૧૯૪૬ ના રોજ નોંધ નંબર-૬૯૩ થી પાડવામાં આવેલ

ત્યારબાદ મજકુર ગામે એકત્રીકરણની યોજના અમલમાં આવતા મજકુર જુના બ્લોક/સર્વે નંબર-૫૯/૧ ની જમીનને નવો બ્લોક/સર્વે નંબર-૬૦ આપવામાં આવેલ જે બાબતની ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૨૦/૪/૧૯૬૯ ના રોજ નોંધ નંબર-૨૩૨૯ થી પડવામાં આવેલ હતી.

ત્યારબાદ રણછોડભાઈ દામોદરદાસનું તારીખ-૧૬/૯/૧૯૯૬ ના રોજ

અવસાન થતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે જડીબેન તે રણછોડભાઈ દામોદરદાસના વિધવા, ભીખાભાઈ રણછોડભાઈ, વિક્રમભાઈ રણછોડભાઈ તથા રમીલાબેન રણછોડભાઈના નામ મજકુર જમીનમાં વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામદફતરે નમુના નંબ-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૯/૧૦/૧૯૯૬ ના રોજ નોંધ નંબર-૪૭૫૭ થી પાડવામાં આવેલ હતી.

ત્યારબાદ ભાઈલાલભાઈ દામોદરદાસ, જડીબેન તે રણછોડભાઈ દામોદરભાઈના વિધવા, ભીખાભાઈ રણછોડભાઈ, વિક્રમભાઈ રણછોડભાઈએ મજકુર જમીનમાં પોસાતા તેઓના લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો રમીલાબેન રણછોડભાઈના તરફેણમાં જતો કરેલ જેથી તેઓના નામ મજકુર જમીનમાંથી કમી કરવામાં આવેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામદફતરે નમુના નંબ-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૭/૦૨/૧૯૯૭ ના રોજ નોંધ નંબર-૪૮૫૨ થી પાડવામાં આવેલ હતી.

ત્યારબાદ રમીલાબેન રણછોડભાઈએ મજકુર જમીન લતાબેન કમલેશભાઈ તથા કમલેશભાઈ જેઠાભાઈને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જે બાબતનો રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીએ તારીખ-૧૬/૩/૧૯૯૯ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૭૩૨ થી નોંધાયેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામદફતરે નમુના નંબ-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૧૦/૦૮/૨૦૦૦ ના રોજ નોંધ નંબર-૫૨૫૩ થી પાડવામાં આવેલ હતી જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી શ્રી દ્વારા તારીખ-૨૪/૧૧/૨૦૦૦ ના રોજ રદ કરવામાં આવેલ અને ત્યારબાદ સદર વેચાણ દસ્તાવેજને કેન્સલ કરવામાં આવેલ જે બાબતના કેન્સલેશનનો દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીએ તારીખ-૧૦/૬/૨૦૦૫ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૪૫૨૩ થી નોંધાયેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૯/૩/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નંબર-૧૧૫૬૨ થી પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ રમીલાબેન રણછોડભાઈએ મજકુર જમીન સુભાષભાઈ પ્રહલાદભાઈએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જે બાબતનો રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ-૧૦/૬/૦૫ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૪૫૨૫

થી નોંધાયેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામદફતરે નમુના નંબ-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૪/૧/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધ નંબર-૬૧૩૩ થી પાડવામાં આવેલ હતી.

ત્યારબાદ સુભાષભાઈ પ્રહલાદભાઈએ મજકુર જમીન શરદભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જે બાબતનો રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ-૧૦/૨/૨૦૧૦ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૧૮૦૩ થી નોંધાયેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામદફતરે નમુના નંબ-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૨૧/૦૭/૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ નંબર-૮૦૬૭ થી પાડવામાં આવેલ હતી.

ત્યારબાદ શરદભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલે મજકુર જમીન પ્રવીણભાઈ તલકશીભાઈ તથા જયેશભાઈ તલકશીભાઈ ને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જે બાબતનો રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯ (મેમર) ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ-૨૭/૯/૨૦૧૦ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૧૨૮૦૮ થી નોંધાયેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામદફતરે નમુના નંબ-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૧૫/૧૧/૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ નંબર-૮૧૮૮ થી પાડવામાં આવેલ હતી.

ત્યારબાદ મજકુર બ્લોક/સર્વે નંબર-૬૦ ની હે.આરે.ચો.મી ૦-૪૨-૭૭ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧ (બોપલ) માં સામવેશ થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ક્ષેત્રફળ-૨૫૬૬ ચો.મી જમીન ફાળવવામાં આવેલ.

સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન પ્રવીણભાઈ તલકશીભાઈ તથા જયેશભાઈ તલકશીભાઈ એ તારીખ ૭/૬/૨૦૨૧ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એકતરફવાળા “**M/s.MAHARSH BUILDWORTH LLP**” એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મને વેચાણ આપેલી છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૯(બોપલ) ના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ ૭/૬/૨૦૨૧ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૭૬૪૬ ઉપર નોંધાવવામાં આવેલો છે. તે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૨૦-૦૭-૨૦૨૧ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૧૩૦૪૧ પાડવામાં આવેલી છે. આમ ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો એકતરફવાળા લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલી બોજારહીત જમીન છે.

(સી) સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ની કુલ ૨૫૬૬ ચોરસમીટર જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજ્યના હેતુ સારૂની બીનખેતીની મંજૂરી (એન.એ.પરમીશન) કલેક્ટર, અમદાવાદનાએ તેમના તારીખ ૨૭-૧૧-૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નંબર- CB/LAND-1/N.A./SR No. 676/2011 થી આપેલી છે, જે હાલ ચાલુ અને અમલમાં છે અને તે રદ થઈ નથી. ઉપરોક્ત બીનખેતીની મંજૂરી અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૧૧-૦૨-૨૦૧૮ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૧૧૮૮૮ પાડવામાં આવેલી છે.

(ડી) અમો એકતરફવાળાએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજ્યના હેતુ સારૂનું બાંધકામ કરવાના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદ દ્વારા તારીખ ૦૭-૦૨-૨૦૨૨ ના રોજના ક્રમાંક-05754/261021/A5312/R0/M1 પાસ કરેલા છે.

(ઈ) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન એકતરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા “HARSH ICON” ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનું છે (જેને હવે પછી આ લેખમાં “સદરહુ પ્રોજેક્ટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં “HARSH ICON” સ્કીમમાં સેલર/ભોંયરૂ(૧), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (હોલોપ્લીનથ) ૧૮ યુનીટ, ફર્સ્ટ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, સેકન્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, થર્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, ફોર્થ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, ફીફ્થ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, સીક્સથ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, સેવન્થ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, એઈટથ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, નાઈનથ ફ્લોરે ૬ યુનીટ મળી બ્લોક-એ અને બી માં કુલ ૮૮ યુનીટોનુ તથા સ્ટેર કેબીન, મશીન રૂમનુ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંકનુ બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે.

(એફ) સદરહુ “HARSH ICON” સ્કીમની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ “એક્ટ” તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ “રૂલ્સ” તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, ગાંધીનગર (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ “ઓથોરીટી” તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ-.....-૨૦૨૨ ના રોજની નોંધણી નંબર-.....

..... થી આપેલું છે.
જેની નકલ આ સાથે “એનેક્ષર-એ” થી જોડેલી છે. વધુમાં “HARSH ICON” સ્કીમમાં બાંધકામમાં અમો એકતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં ફેરફાર કરવાના અને તે ફેરફારની નોંધણી પણ અમો એકતરફવાળા જરૂરી ફી ભરીને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ નીચે કરાવાની છે અને રેફેરેન્સ.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ “HARSH ICON” સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે. આમ તે જમીનમાં બંધાઈ રહેલી “HARSH ICON” સ્કીમમાં “.....” બ્લોકમાં ફ્લોરે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) અને ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલ્કત વેચાણ આપવાનું આ બાનાખત અમો તમોને કરી આપીએ છીએ. ઉપર વર્ણવેલી ફ્લેટની મિલ્કતે હવે પછી આ બાનાખતમાં “સદરકુ મીલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન “પરિશિષ્ટ-૨” માં કરવામાં આવેલું છે. સદરકુ ફ્લેટની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે. આ ફ્લેટ અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના ફ્લોર પ્લાનમાં “એનેક્ષર-બી” થી બતાવેલ છે.

મિલ્કત ફ્લેટ	કારપેટ એરીયા	બિલ્ટઅપ એરીયા	બાલ્કનીએરીયા	વોશ એરીયા	સ્કીમની કુલ
નંબર	(ચોરસમીટરમાં)	(ચોરસમીટરમાં)	(ચોરસમીટરમાં)	(ચોરસમીટરમાં)	જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમાં)

ફ્લેટ નંબર-

(એચ) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમાએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજૂરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ તથા અન્ય તમામ મંજૂરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરકુ “HARSH ICON” સ્કીમના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતિ છે.

(આઈ) વેચાણ આપનારે સદરકુ પ્રોજેક્ટની કોમન એરીયા અને સવલતોના મેનેજમેન્ટ

અને મેઈન્ટેનન્સ માટે “.....”
ની રચના કરવાની છે (જેને હવે પછી “મેનેજમેન્ટ બોડી” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલ્કતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચૂક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવું મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે અને તે સુવિધાઓ બંધ કરી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈજ વાંધો લઈ શકશે નહીં. સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનું વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ-૩ માં કરવામાં આવેલું છે.)

(જે) તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા સારૂ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન તથા બાંધકામ કિંમતના કુલ રૂા...../-
- અંકે રૂપિયા પુરાની વેચાણ કિંમત ચુકવવાની તથા અન્ય સમજુતીઓનું તમો દ્વારા પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપવાનું એક બાનાખત અમો એકતરફવાળાએ તારીખ-.../.../૨૦૨૨ ના રોજ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલું છે, જે બાનાખત અમદાવાદ-૯(બોપલ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર-..... ઉપર નોંધવામાં આવેલું છે. સદરહુ બાનાખતની શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર સદરહુ મિલ્કત અમો એકતરફવાળા ઉચ્ચક રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરામાં તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ, જે વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને જુદા જુદા ચેકોથી નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

બેંકનું નામ તથા શાખા	તારીખ	નંબર	રકમ (રૂપિયા)
(1)			
(2)			
(3)			
(4)			
(5)			
			કુલ રૂા...../-

એ રીતેના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ઉપરોક્ત રીતે ચુકવ્યા છે, તે અમો એકતરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો તમામ એકતરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલ્કત જે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા વિગતવાર વર્ણવેલી છે, તે મિલ્કત તથા સદરહુ મિલ્કતમાના તથા તેને સંલગ્ન દરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(કે) સદરહુ જમીનમાં થનાર પ્રોજેક્ટની જમીન તથા પ્રોજેક્ટનો કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તક રહેશે, તે બાબતની બીજીતરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાવેલી અન્ય મિલ્કતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલ્કતોના કરાર/વેચાણ દસ્તાવેજ/અન્ય લેખો તેવા અન્ય વ્યક્તિઓ/ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે. અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસેલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે. અને તે સહમાલીકોને કોમન ફેસેલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરેનો વપરાશ કરવા હકકદાર બનશે.

(એલ) એકતરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા વર્ણવેલી મિલ્કતના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ મિલ્કત તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપી સદરહુ અવેજના નાણાં ચુકતે લઈ સદરહુ મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી છે અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યો છે. તમે બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતનું ક્ષેત્રફળ, બાંધકામ તથા તેમા આવેલ ફીક્યર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેક્ટની કોમન ફેસેલીટીઝ, સગવડો, સવલતો વીગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે., તેમાં બીજીતરફવાળાને કોઈની પણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

(એમ) એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે

છે કે નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી. તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમા કે અવલ જમીમા લેવામા આવેલી નથી કે અવલ જમીમા લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમા નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમોને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાં હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈ ભાડવાતનો હકક, દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમા અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, બોજો કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી કે તેમા કોઈનોપણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી તથા તેના અમારા માલિકી હકકો સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને અમોએ તેને બોજામા મુકી નથી તથા એવું કાંઈ કર્યું નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલિકી હકકોને અસર થાય. તેમજ અમારી આ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. તેમજ અમો કોઈના જામીન થયા નથી. તેમજ અમોએ કોઈ સોલવંસી મેળવેલી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલ્કતના અમો એકતરફવાળાના માલિકી હકકો સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(એન) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, આંતરીક બાંધકામમા ફેરફાર કરે, યા તેમનું દીલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે. તેમજ સદરહુ

મિલ્કતમાંથી જે કાંઈ રિધિ સિધિ ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ લેનારના નસીબનુ છે અને તેમા એકતરફવાળા કે તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો કે હિત સંબંધ રહ્યા નથી.

(ઓ) અમો એકતરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલ્કત ઉપર અમો એકતરફવાળાએ આજદીન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી કે કોઈને જામીનગીરીમા આપી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અમોએ કોઈનેપણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલ નથી.

(ખી) બી.યુ. પરમીશન મળ્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મિલ્કતમા અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રક્ચરમા ખામી હોવાનુ એકતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે, તો જ્યા સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજીતરફવાળા ડેવલપર પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વડતર ડેવલપર પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ડેવલપર આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(i) જો આવી ખામીનુ કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયુના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનુ હોય.

(ii) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(iii) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજૂર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજૂરી વાળા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(iv) જ્યારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખાતરી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાતરીનુ પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનુ હોય તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં

સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદાર બનશે નહીં.

(v) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલન કસૂર કરી હશે તો.

(vi) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(vii) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ/દિવાલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(viii) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફ્લોર) માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના કેબલ (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(ix) બીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(ક્યુ) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના “એનેક્ચર-સી” દર્શાવ્યા મુજબનુ ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(આર) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકતરફવાળા આ પ્રોજેક્ટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

(એસ) સદરહુ મિલ્કતના બી.યુ. પરમીશન મળ્યા તરીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્સ, મ્યુનિસીપલ ટેક્સ, ગ્રામપંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્સ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાળાએ ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે. હવે પછીના બી.યુ. પરમીશન મળ્યા તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્સ, વેરાઓ તથા સ્કીમનો વહીવટીખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(ટી) એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલ્કતના સંબંધમાં કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવાય નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો કર્યા નથી. સદરહુ મિલ્કત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજૂરીઓ એકતરફવાળાએ મેળવેલી છે.

(યુ) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે, જેથી તેમા હવે એકતરફવાળા તથા તેમના વંશવાલી, વારસો ઈત્યાદીનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહ્યા નથી, જેથી એકતરફવાળા કે તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશુ નહી આમ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકક દાવો કરતા આવશે, તો તે તમામ જવાબદારીઓ તથા જોખમદારીઓનો જવાબ, નુકશાની અને ખર્ચ અમો એકતરફવાળા અને તેમના વંશવાલી વારસો પોતાની જાત તથા દરેક મિલ્કતથી વેચાણ લેનારને આપીશું.

(વી) સદરહુ મિલ્કત તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચ અને જવાબદારીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અર્ધ સરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમાં તમારા નામે ચઢાવી લેશો અને તેમા અમો એકતરફવાળાની

સહી, સંમતીઓ, અરજીઓ, સાક્ષી, કબુલાત, જવાબ, સોગંદનામું, બોન્ડ વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું.

(ડબ્લ્યુ) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ, બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમા તમો બીજીતરફવાળાની સંમતી છે.

સદરહુ મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજુતીથી ખરીદેલી છે તે બાબત બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે.

(૧) સદરહુ જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા “.....” કરવાની છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં “મેનેજમેન્ટ બોડી” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે). જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાતપણે સભ્ય થવાનું છે. તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા સ્કીમમાંના કોમન એરીયાના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ધડવામાં આવેલા છે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાતપણે પાલન કરવાનું છે. મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની છે.

(૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વીગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે અથવા બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે. તેમા બીજીતરફવાળાએ તથા અન્ય તમામ સભાસદોની સંમતી છે. ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ તેમણે ખરીદેલી મિલ્કત વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરી શકશે તથા પ્રોજેક્ટમાના કોમન એરીયા અને સવલતોમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હકકો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલિકી છે અને રહેશે. તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતી છે.

(૩) સદરહુ “HARSHICON” નામના પ્રોજેક્ટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહુ પ્રોજેક્ટની મિલ્કતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડ્યે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજીતરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહીં, તો સ્કીમમાની કોમન

સુવિધા વાપરવાનો હક બીજીતરફવાળા તથા મિલ્કતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતું વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછું પડે તો એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોળી મુળ ફંડ (કોર્પસ/ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે. પણ બધા ફલેટો વેચાઈ ગયા પછીથી/સ્કીમનો વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવું મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળાએ કરવાનું નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલિકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનું છે.

(૪) બીજીતરફવાળા તેમજ તેમની મિલ્કતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મીલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ બીજીતરફવાળાએ તેમની મિલ્કતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી. બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતની જગ્યામા કોઈ સ્ટ્રોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભયજનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવું કૃત્ય કરશે નહીં, જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૫) બીજીતરફવાળાએ પોતાની મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહીં અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોપ્યાની તારીખથી બીજીતરફવાળા તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજૂરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલ્કતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં. બીજીતરફવાળાને મિલ્કતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની એકલાની જ રહેશે. બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહીં કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં. ઉપરાંતમા બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમા કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજીતરફવાળા કરશે નહીં. તેમજ

સમગ્ર બિલ્ડિંગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં.

(૬) બીજીતરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામાં આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારિક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગિક, વ્યવસાયિક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનાર પાર્કિંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત પેસેન્જર વ્હીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે. જો બીજીતરફવાળા મિલ્કતનો વપરાશ રહેઠાણના હેતુ સિવાય અન્ય કોમર્શીયલ હેતુ માટે કરશે તો એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી બીજીતરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૭) બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલ્કતનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ, દવાખાના, ટ્રશન ક્લાસીસ, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસ કે અન્ય હેતુ માટે કરી શકશે નહીં. તેમ કરતા બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી બીજીતરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૮) બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કતના બારી-બારણાની સાઈઝમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહીં. તેમજ યુનિટમાં કોઈનાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૯) બીજીતરફવાળા તેમની મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકશાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૧૦) બીજીતરફવાળાએ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના છે. સદરહુ જમીનના પ્લોટના વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્સ તથા એજ્યુકેશનસેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બિલ્ડિંગના કોમન વેરાઓની રકમ પણ

ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલ્કત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સાડ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ સુવીધા, ગટર લાઈન, સફાઈની સુવીધા, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઈટની સુવિધા, બળતણ ખર્ચ, બીલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનેન્સ, જુદી-જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનેન્સ, કોમન લાઈટ કનેક્શનનું મેઈન્ટેનેન્સ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેનેન્સ, બોરનું મેઈન્ટેનેન્સ, ઈલેક્ટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનેન્સ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમા લઈ જવા સાડ ઈલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ-સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશેજ, તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૧) બીજીતરફવાળા જાણે છે કે કોઈપણ બીલ્ડીંગમાં આવેલા સંડાસ, બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વીગેરેમાંથી ધણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ તે પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા શીવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ, કર્મચારીઓ દ્વારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વીગેરે હોઈ શકે. તે ગમે ત્યારે થઈ શકે. તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ ક્યારેય એકતરફવાળાને જવાબદાર ગણવાના નથી કે નુકશાની/વળતર માંગવાનું નથી. તે માટે તે હકકદાર નથી, તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૧૨) ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ એકતરફવાળા/ મેનેજમેન્ટ બોડીએ બનાવેલા નિતીનિયમો અનુસાર કરવાનો છે. તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસરપૂર્વક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કુટુંબીજનો/કર્મચારી લીફ્ટનો દુરઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરે ધ્યાન આપવાનું છે અને તેમા સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો પણ લીફ્ટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે. લીફ્ટની કવોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને ડેવલપરે જાતે મેન્યુફેક્ચર કરેલ નથી. તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતિથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરિક

નુકશાન કે અન્ય સ્વરૂપનુ નુકશાન થાય તો તે અંગે ડેવલપર જવાબદાર બનશે નહીં, તથા તમો તથા તમારા વાલી વારસો તેવી નુકશાની/વળતર તેમની પાસે માંગશો નહીં/માંગી શકશો નહીં તેની તમોએ ખાત્રી અને સંમતી આપેલી છે. લીફ્ટને જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં તમોએ સ્વીકારેલી છે અને તેનો કોઈ વાંધો તમે લઈ શકશો નહીં. તથા ધરવખરી કે અન્ય ભારે વસ્તુ કે સામાન ફ્લેટમાં લાવવા કે નીચે ઉતારવા માટે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી. તેમછતા કોઈ યુનીટ હોલ્ડર તેમ કરતા જણાશે તો તેમણે મેનેજમેન્ટ બોડી નક્કી કરે તે રકમ દંડ પેટે આપવાની રહેશે. જો લીફ્ટને કોઈ નુકશાન થાય અને તેનો ખર્ચ વધારે આવશે તો તે પૂરેપૂરો ખર્ચ આપવો પડશે. ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનુ મેઈન્ટેનન્સ અને જાળવણી કરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની, વખતોવખતના ખરીદનારાઓની તથા મેનેજમેન્ટ બોડીની જોઈન્ટલી અને સેવરલી છે અને રહેશે.

(૧૩) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનુ નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનુ રહેશે.

(૧૪) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે પોતાની મિલ્કતના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનુ પાર્કિંગ તેઓ કંમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવુ જણાવવાનુ છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપુર્વક અને નીતિનિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહુ બીલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા યુનીટોના જે તે રહીશને સ્કીમમા રાખેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમા કોઈ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હકકદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહીં.

(૧૫) સદરહુ સ્કીમમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર પાર્કિંગની જગ્યા અમો એકતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે. સદરહુ સ્કીમમાં ફ્લેટ હોલ્ડરોને પાર્કિંગની જાળવણી કરવામાં આવશે અને તે પાર્કિંગની જગ્યાના એલોટમેન્ટનો હકક મેનેજમેન્ટ બોડીને રહેશે. બીજીતરફવાળાએ તથા તેમના કુટુંબીજનોએ તેમના ફ્લેટ અંગે જાળવવામાં આવેલા ડીસીગ્નેટેડ પાર્કિંગની જગ્યામાં તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી દુકાનના માલીકો અને તેમના ગ્રાહકો તેમના વાહનો સદરહુ સ્કીમમા આવેલી પાર્કિંગની જગ્યામાં પાર્ક કરી શકશે નહીં. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી માર્જીનની જગ્યામાં તથા ખુલ્લી જગ્યામાં

મેનેજમેન્ટ બોડી ફલેટ ખરીદનારને પાર્કિંગની ફાળવણી કરી શકશે.

(૧૬) સદરહુ પ્રોજેક્ટ લેન્ડમાં બાંધકામ કરવા મળતી પુરેપુરી ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ બી.યુ. પરમીશન આવે તે પહેલા વેચાણ આપનારે પુરેપુરી વાપરવાની છે. બી.યુ.પરમીશન મળ્યા બાદ વધેલી એફ.એસ.આઈ તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ.નો હકક સદરહુ સ્કીમના તમામ ખરીદનારનો/ એલોટીનો સહીયારો/ સોસાયટીનો રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહીં.

(૧૭) આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સુચીત ખરીદનાર/ ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે. આવા વેચાયા વગરના યુનીટોના મેઈન્ટેનન્સની રકમ જે તે સમયે યુનીટો વેચાય ત્યારે મેનેજમેન્ટ બોડીને આપવામાં આવશે. જ્યાં સુધી યુનીટોનું વેચાણ નહીં થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા પાસે આવી કોઈ રકમ માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા કે મેનેજમેન્ટ બોડી હકકદાર રહેશે નહીં.

(૧૮) બીજીતરફવાળા દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતીઓનું બીજીતરફવાળા પાસેથી અમલ કરાવવા માટે હકકદાર છે અને રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મિલ્કત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મિલ્કત ધરાવનારે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે. તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે તથા જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલ્કતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મિલ્કત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડુઆતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બીલ્ડિંગના તથા સોસાયટીના નિયમોનું અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે/મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનું નથી.

(૨૦) બીજીતરફવાળા કે તેમના વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓ જ્યારે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ

બોડી દ્વારા જે કોઈ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વીગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમા તેમની સહી-સંમતીઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૨૧) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા વખતોવખત ધડાનારા બાયલોઝ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ બિલ્ડીંગ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સાડ મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ધડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ બિલ્ડીંગમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લ્હેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

(૨૨) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમાના કુટુંબીજનો વિગેરેએ સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનું રહેશે.

(૨૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજમા કંઈપણ લખ્યું હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાને પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલ્કતની ચાર દિવાલો અને છત તથા તળીયાની વચ્ચેની જગ્યા સિવાય કે ઉપરાંતમા બીજીતરફવાળાને સદરહુ બિલ્ડીંગમાની અન્ય કોઈજ યુનીટો, પાર્કીંગ પ્લેસ, ટેરેસ, ભોંયડું કે બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈજ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે હિત આપવામાં આવેલ નથી તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહીં. તેની સંપૂર્ણ માલિકી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા સ્કીમમાની તમામ મિલ્કતોનું વેચાણ થઈ જાય તથા એકતરફવાળાને તમામ યુનીટોની તમામ વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય, ત્યાં સુધી તે તમામ મિલ્કતોનો સંપૂર્ણ કન્ટ્રોલ તથા તમામ હક્ક માત્ર એકતરફવાળાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં, તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતોમા કોઈજ અવરોધ કે ડબલ કરી શકશે નહીં.

(૨૪) બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમા જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળાએ કે ડેવલપરે કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજીતરફવાળાને પુરતી બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે. રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટીંગ

કર્ચેથી એકતરફવાળાની તથા ડેવલપરની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીનો અંત આવશે. જો રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટની બજવણી બીજીતરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે સંજોગોમાં અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોષ્ટીંગથી મોકલાવેલ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭(સાત) દિવસ પછી બીજીતરફવાળાને બજી ગયેલી (ડીમ્ડ સર્વીસ) ગણાશે.

(૨૫) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્સ, નકત કે ફી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદ અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી, ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડમાં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૨૬) ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારતને કારણે, બાંધકામનુ આયુષ્ય પુરૂ થવાને કારણે અને/અથવા સ્વૈચ્છથી જો સદરહુ બીલ્ડીંગ નાશ પામે તો તમો આ જમીન ઉપર નવા બંધાનાર બીલ્ડીંગમાં આટલા ક્ષેત્રફળનુ યુનીટ તેજ માળે બાંધવાનો હકક ધરાવશો અને તે તમો તમારા ખર્ચે સહમાલીકો સાથે બંધાવી શકો છો.

(૨૭) આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૮) સદરહુ દસ્તાવેજમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનુ પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવતમાન કાયદા મુજબ કરવાનુ રહેશે. આ કરારના અર્થઘટન અંગે તથા આપણી વચ્ચે થયેલ સમજુતી અંગે કોઈપણ પ્રકારે કાંઈપણ મતભેદ થાય તો તેનો નિકાલ (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬) ના કાયદા મુજબ રેરા ઓથોરીટી દ્વારા લાવવાનો છે.

(૨૯) તમે બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે. અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મિલ્કતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેના તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈજ ફરીયાદ નથી.

તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે. તેનુ વેચાણ તે જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં અમોએ તમને કરેલુ છે અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાંની તમામ શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૩૦) સદરહુ બીલ્ડીંગ કાયમ માટે “HARSH ICON” સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૩૧) સદરહુ મિલ્કત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફિકેશનમા આવતી નથી. આ મિલ્કત શાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે. તેથી સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર મિલ્કત તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી, તેની અમો એકતરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૩૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% ટકા લેખેનો રૂા...../- અંકે રૂપિયા (રાઉન્ડ ફીગરમાં ગણતા) પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

(૩૩) અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

(૩૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ, નક્ત વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજીતરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે. એકતરફવાળા તે સાડુ જવાબદાર નથી.

પરિશિષ્ટ-૧

(સમગ્ર પ્રોજેક્ટ જમીનનુ વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯(બોપલ) ના તાલુકા દસકોઈના ગામ મોજે બોપલ ગામની સીમના (સર્વે નંબર-૬૦/અ, ૬૦/બ, ઓ.પી. નંબર-૫૨/૧, ૫૨/૨) નો બ્લોક નંબર-૬૦ ની કુલ ૬૬૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકીની નર્મદા કેનાલમાં કપાત જતા બાકી રહેતી ૪૨૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧(બોપલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ની ૨૫૬૬ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે, તે બીનખેતી થયેલી જમીન. આ જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

બ્લોક નંબર-૬૦ ની જમીનના ખુંટની વિગત

પૂર્વ	:-	બ્લોક નંબર-
પશ્ચિમે	:-	બ્લોક નંબર-
ઉત્તરે	:-	બ્લોક નંબર-
દક્ષીણે	:-	બ્લોક નંબર-

ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ની જમીનના ખુંટની વિગત

પૂર્વ	:-	ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૪ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:-	૧૨ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે	:-	ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૭ આવેલ છે.
દક્ષીણે	:-	૧૨ મીટરનો ટી.પી. રોડ તથા કેનાલ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૨

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯(બોપલ) ના તાલુકા દસકોઈના ગામ મોજે બોપલ ગામની સીમના (સર્વે નંબર-૬૦/અ, ૬૦/બ, ઓ.પી. નંબર-૫૨/૧, ૫૨/૨) નો બ્લોક નંબર-૬૦ ની કુલ ૬૬૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકીની નર્મદા કેનાલમાં કપાત જતા બાકી રહેતી ૪૨૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧(બોપલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ની ૨૫૬૬ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે, તે બીનખેતી થયેલી જમીનમાં બંધાઈ રહેલી “HARSH ICON” સ્કીમમાં “.....” બ્લોકમાં ફ્લોરે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) અને ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળ ની બાંધકામવાળી મિલ્કત. સદરહુ ફ્લેટની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

મિલ્કત ફ્લેટ નંબર	કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)	બિલ્ટઅપ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)	બાલ્કનીએરીયા (ચોરસમીટરમાં)	વોશ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમાં)
-------------------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------	-------------------------	---

આ ફલેટ નંબર-.....-..... ની મિલકતના ખુંટ

પૂર્વ :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષીણે :-

પરિશિષ્ટ-૩

પ્રોજેક્ટમાંની ની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન

એનેક્ચર-એ

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

એનેક્ચર-બી

ફ્લોર પ્લાન

એનેક્ચર-સી

ફીક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, અમદાવાદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એકતરફવાળા લીમીટેડ લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામ ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ માહે ૦૨ સને ૨૦૨૨ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર

 (“ M/s. MAHARSH BUILDWORTH LLP” એ નામની લીમીટેડ

લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ

સીગ્નેટરી/ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનર તરીકે, શ્રી કલ્પેશકુમાર દિનેશભાઈ પટેલ)

તેઓએ પોતપોતાની સહી-અંગુઠો નીચે સહી કરનારા બે
સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી-કરેલો છે.

(૧)-----

(૨)-----

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર:-

 (“ M/s. MAHARSH BUILDWORTH LLP” એ નામની લીમીટેડ
 લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ
 સીગ્નેટરી/ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનર તરીકે, શ્રી કલ્પેશકુમાર દિનેશભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર:-

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

 (“ **M/s. MAHARSH BUILDWORTH LLP**” એ નામની લીમીટેડ
 લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ
 સીગ્નેટરી/ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનર તરીકે, શ્રી કલ્પેશકુમાર દિનેશભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર :-

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ નીચે મુજબ છે.

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર:-

ફોટોગ્રાફ

અંગુઠાની છાપ

 (“ M/s. MAHARSH BUILDWORTH LLP” એ નામની લીમીટેડ
 લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ
 સીગ્નેટરી/ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનર તરીકે, શ્રી કલ્પેશકુમાર દિનેશભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર:-

ફોટોગ્રાફ

અંગુઠાની છાપ

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯(બોપલ) ના તાલુકા દસકોઈના ગામ મોજે બોપલ ગામની સીમના (સર્વે નંબર-૬૦/અ, ૬૦/બ, ઓ.પી. નંબર-૫૨/૧, ૫૨/૨) નો બ્લોક નંબર-૬૦ ની કુલ ૬૬૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકીની નર્મદા કેનાલમાં કપાત જતા બાકી રહેતી ૪૨૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧(બોપલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ની ૨૫૬૬ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે, તે બીનખેતી થયેલી જમીનમાં બંધાઈ રહેલી “HARSH ICON” સ્કીમમાં “....” બ્લોકમાં ફ્લોરે આવેલી ઓફીસ/દુકાન નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) અને ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળ ની બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા તથા “ HARSH ICON” સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી આશરે ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, તે રીતેની મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. અંકે રૂપિયા પુરાનો.

એકતરફવાળા :-
વેચાણ આપનાર

“ M/s. MAHARSH BUILDWORTH LLP”

એ નામની લીમીટેડ લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મ, જે ધી લીમીટેડ લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ એક્ટ, ૨૦૦૮ એલએલપી આઈડેન્ટીફિકેશન નંબર-..... નીચે નોંધાયેલ છે, તે અંગેનું સર્ટીફિકેટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રાર સાહેબે તારીખ-.....-..... ના રોજ આપેલું છે, જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ-સર્વે નંબર-૭૬૦/અ, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૦૩/૧, (હર્ષ ઈવોક) મોજે-ધુમા અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે, જેનો PAN:-ABQFM 8759 F છે, તેના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી/ ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનર તરીકે,

શ્રી કલ્પેશકુમાર દિનેશભાઈ પટેલ,

ઉંમર આશરે વર્ષ-૪૦, ધંધો-વહેપાર,

રહેવાસી:-બી/૧૧૨, શ્રીજી એપાર્ટમેન્ટ, કે.કે નગર રોડ, ઘાટલોડીયા, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” “એકતરફવાળા” અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરજુ “વેચાણ આપનાર” લીમીટેડ લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મ તથા તેના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :-
વેચાણ રાખનાર

(૧)

ઉંમર આશરે વર્ષ-....., ધંધો-.....

(PAN-.....)

(AADHAR NO-.....)

(૨)

ઉંમર આશરે વર્ષ-....., ધંધો-.....

(PAN-.....)

(AADHAR NO-.....)

બંને રહેવાસી :-.....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ “તમો” “બીજીતરફવાળા” અગર “વેચાણ રાખનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ “વેચાણ રાખનાર” તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

-:જાત:-

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯(બોપલ) ના તાલુકા દસકોઈના ગામ મોજે બોપલ ગામની સીમના (સર્વે નંબર-૬૦/અ, ૬૦/બ, ઓ.પી. નંબર-૫૨/૧, ૫૨/૨) નો બ્લોક નંબર-૬૦ ની કુલ ૬૬૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકીની નર્મદા કેનાલમાં કપાત જતા બાકી રહેતી ૪૨૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧(બોપલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ની ૨૫૬૬ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે, તે બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એકતરફવાળાની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજારહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ બાનાખતમાં “પ્રોજેક્ટ જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન “પરિશિષ્ટ-૧” માં કરવામાં આવેલું છે.

(બી) મજકુર જમીનના એકત્રીકરણ અગાઉના જુના બ્લોક/સર્વે નંબર-૫૮/૧ ની જમીન દામોદરજોઈતારામના માલીકીપણા, કબજા,ભોગવટામાં આવેલી હતી.

ત્યારબાદ દામોદર જોઈતારામનું અવસાન થતા તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે સગીર રણછોડ દામોદર, તથા સગીર ભાઈલાલ દામોદરના કુદરતી વાલી બાઈ પંજીનું નામ મજકુર જુના બ્લોક/સર્વે નંબર-૫૮/૧ ની જમીનમાં વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૨૪/૫/૧૯૪૬ ના રોજ નોંધ નંબર-૬૮૩ થી પાડવામાં આવેલ

ત્યારબાદ મજકુર ગામે એકત્રીકરણની યોજના અમલમાં આવતા મજકુર જુના બ્લોક/સર્વે નંબર-૫૮/૧ ની જમીનને નવો બ્લોક/સર્વે નંબર-૬૦ આપવામાં આવેલ જે બાબતની ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૨૦/૪/૧૯૬૯ ના રોજ નોંધ નંબર-૨૩૨૯ થી પડવામાં આવેલ હતી.

ત્યારબાદ રણછોડભાઈ દામોદરદાસનું તારીખ-૧૬/૯/૧૯૯૬ ના રોજ અવસાન થતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે જડીબેન તે રણછોડભાઈ દામોદરદાસના વિધવા, ભીખાભાઈ રણછોડભાઈ, વિક્રમભાઈ રણછોડભાઈ તથા રમીલાબેન રણછોડભાઈના નામ મજકુર જમીનમાં વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામદફતરે નમુના નંબ-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૯/૧૦/૧૯૯૬ ના રોજ નોંધ નંબર-૪૭૫૭ થી પાડવામાં આવેલ હતી.

ત્યારબાદ ભાઈલાલભાઈ દામોદરદાસ, જડીબેન તે રણછોડભાઈ દામોદરભાઈના વિધવા, ભીખાભાઈ રણછોડભાઈ, વિક્રમભાઈ રણછોડભાઈએ મજકુર જમીનમાં પોસાતા તેઓના લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો રમીલાબેન રણછોડભાઈના તરફેણમાં જતો કરેલ જેથી તેઓના નામ મજકુર જમીનમાંથી કમી કરવામાં આવેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામદફતરે નમુના નંબ-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૭/૦૨/૧૯૯૭ ના રોજ નોંધ નંબર-૪૮૫૨ થી પાડવામાં આવેલ હતી.

ત્યારબાદ રમીલાબેન રણછોડભાઈએ મજકુર જમીન લતાબેન કમલેશભાઈ તથા કમલેશભાઈ જેઠાભાઈને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જે બાબતનો રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીએ તારીખ-૧૬/૩/૧૯૯૯ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૭૩૨ થી નોંધાયેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામદફતરે નમુના નંબ-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૧૦/૦૮/૨૦૦૦ ના રોજ નોંધ નંબર-૫૨૫૩ થી પાડવામાં આવેલ હતી જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી શ્રી દ્વારા તારીખ-૨૪/૧૧/૨૦૦૦ ના રોજ રદ કરવામાં આવેલ અને ત્યારબાદ સદર વેચાણ દસ્તાવેજને કેન્સલ કરવામાં આવેલ જે બાબતના કેન્સલેશનનો દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીએ તારીખ-૧૦/૬/૨૦૦૫ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૪૫૨૩ થી નોંધાયેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નંબર-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૯/૩/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નંબર-૧૧૫૬૨ થી પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ રમીલાબેન રણછોડભાઈએ મજકુર જમીન સુભાષભાઈ પ્રહલાદભાઈએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જે બાબતનો રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૩ (મેમનગર) ના

સબ રજીસ્ટ્ર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ-૧૦/૬/૦૫ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૪૫૨૫ થી નોંધાયેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામદફતરે નમુના નંબ-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૪/૧/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધ નંબર-૬૧૩૩ થી પાડવામાં આવેલ હતી.

ત્યારબાદ સુભાષભાઈ પ્રહલાદભાઈએ મજકુર જમીન શરદભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જે બાબતનો રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯ (મેમનગર) ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ-૧૦/૨/૨૦૧૦ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૧૮૦૩ થી નોંધાયેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામદફતરે નમુના નંબ-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૨૧/૦૭/૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ નંબર-૮૦૬૭ થી પાડવામાં આવેલ હતી.

ત્યારબાદ શરદભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલે મજકુર જમીન પ્રવીણભાઈ તલકશીભાઈ તથા જયેશભાઈ તલકશીભાઈ ને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જે બાબતનો રીતસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯ (મેમર) ના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ-૨૭/૯/૨૦૧૦ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૧૨૮૦૮ થી નોંધાયેલ જે બાબતના ફેરફારની નોંધ ગામદફતરે નમુના નંબ-૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ-૧૫/૧૧/૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ નંબર-૮૧૯૯ થી પાડવામાં આવેલ હતી.

ત્યારબાદ મજકુર બ્લોક/સર્વે નંબર-૬૦ ની હે.આરે.ચો.મી ૦-૪૨-૭૭ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનનો ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧ (બોપલ) માં સામવેશ થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ક્ષેત્રફળ-૨૫૬૬ ચો.મી જમીન ફાળવવામાં આવેલ.

સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન પ્રવીણભાઈ તલકશીભાઈ તથા જયેશભાઈ તલકશીભાઈ એ તારીખ ૭/૬/૨૦૨૧ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એકતરફવાળા “**M/s.MAHARSH BUILDWORTH LLP**” એ નામની લીમીટેડ લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મને વેચાણ આપેલી છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૯(બોપલ) ના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ ૭/૬/૨૦૨૧ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૭૬૪૬ ઉપર નોંધાવવામાં આવેલો છે. તે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૨૦-૦૭-૨૦૨૧ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૧૩૦૪૧ પાડવામાં આવેલી છે. આમ ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો

એકતરફવાળા લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલી બોજારહીત જમીન છે.

(સી) સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ની કુલ ૨૫૬૬ ચોરસમીટર જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજ્યના હેતુ સારૂની બીનખેતીની મંજૂરી (એન.એ.પરમીશન) કલેક્ટર, અમદાવાદનાએ તેમના તારીખ ૨૭-૧૧-૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નંબર-CB/LAND-1/N.A./SR No. 676/2011 થી આપેલી છે, જે હાલ ચાલુ અને અમલમાં છે અને તે રદ થઈ નથી. ઉપરોક્ત બીનખેતીની મંજૂરી અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૧૧-૦૨-૨૦૧૮ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર-૧૧૮૮૮ પાડવામાં આવેલી છે.

(ડી) અમો એકતરફવાળાએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ની જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજ્યના હેતુ સારૂનું બાંધકામ કરવાના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદ દ્વારા તારીખ ૦૭-૦૨-૨૦૨૨ ના રોજના ક્રમાંક-05754/261021/A5312/R0/M1 પાસ કરેલા છે.

(ઈ) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન એકતરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા “HARSH ICON” ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનું છે (જેને હવે પછી આ લેખમાં “સદરહુ પ્રોજેક્ટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં “HARSHICON” સ્કીમમાં સેલર/ભોંયરૂ(૧), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (હોલોપ્લીન્થ) ૧૮ યુનીટ, ફર્સ્ટ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, સેકન્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, થર્ડ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, ફોર્થ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, ફીફ્થ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, સીક્સથ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, સેવન્થ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, એઈટથ ફ્લોરે ૮ યુનીટ, નાઈન્થ ફ્લોરે ૬ યુનીટ મળી બ્લોક-એ અને બી માં કુલ ૮૮ યુનીટોનુ તથા સ્ટેર કેબીન, મશીન રૂમનુ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંકનુ બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે.

(એફ) સદરહુ “HARSH ICON” સ્કીમની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ “એક્ટ” તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ “રૂલ્સ” તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ

રેગ્યુલેશન અધિકારી, ગાંધીનગર (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ “ઓથોરીટી” તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ-.....-૨૦૨૨ ના રોજની નોંધણી નંબર-.....થી આપેલું છે. જેની નકલ આ સાથે “એનેક્ચર-એ” થી જોડેલી છે. વધુમાં “HARSH ICON” સ્કીમમાં બાંધકામમાં અમો એકતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં ફેરફાર કરવાના અને તે ફેરફારની નોંધણી પણ અમો એકતરફવાળા જરૂરી ફી ભરીને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ નીચે કરાવાની છે અને રેહેશે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ “HARSH EVOQ” સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે. આમ તે જમીનમાં બંધાયેલી “HARSH EVOQ” સ્કીમમાં “....” બ્લોકમાં ફ્લોરે આવેલી ઓફીસ/દુકાન નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) અને ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળ ની બાંધકામવાળી મિલ્કત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએછીએ. ઉપર વર્ણવેલી ઓફીસની મિલ્કતને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ મીલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન “પરિશિષ્ટ-૨” માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહુ ઓફીસની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

	કારપેટ એરીયા	બિલ્ટઅપ એરીયા	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી
મિલ્કત	(ચોરસમીટરમાં)	(ચોરસમીટરમાં)	વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમાં)

ઓફીસ/દુકાન નં.

(એચ) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમાએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજૂરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ તથા અન્ય તમામ મંજૂરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલિકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ “HARSH ICON” સ્કીમના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતિ છે.

(આઈ) વેચાણ આપનારે સદરહુ પ્રોજેક્ટની કોમન એરીયા અને સવલતોના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ માટે “.....” ની રચના કરેલી છે (જેને હવે પછી “મેનેજમેન્ટ બોડી” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલ્કતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચૂક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવું મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે અને તે સુવિધાઓ બંધ કરી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈજ વાંધો લઈ શકશે નહીં. સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનું વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ-૩ માં કરવામાં આવેલું છે.)

(જે) તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા સારૂ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન તથા બાંધકામ કિંમતના કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરાની વેચાણ કિંમત ચુકવવાની તથા અન્ય સમજુતીઓનું તમો દ્વારા પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપવાનું એક બાનાખત અમો એકતરફવાળાએ તારીખ-.../.../૨૦૨૨ ના રોજ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલું છે, જે બાનાખત અમદાવાદ-૯(બોપલ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર-..... ઉપર નોંધવામાં આવેલું છે. સદરહુ બાનાખતની શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર સદરહુ મિલ્કત અમો એકતરફવાળા ઉચ્ચક રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરામાં તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ, જે વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને જુદા જુદા ચેકોથી નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

ઍકનુ નામ તથા શાખા	તારીખ	નંબર	રકમ (રૂપિયા)
(1)			
(2)			
			કુલ રૂા...../-

એ રીતેના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ઉપરોક્ત

રીતે ચુકવ્યા છે, તે અમો એકતરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો તમામ એકતરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલ્કત જે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા વિગતવાર વર્ણવેલી છે, તે મિલ્કત તથા સદરહુ મિલ્કતમાના તથા તેને સંલગ્ન દરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(કે) સદરહુ જમીનમાં થનાર પ્રોજેક્ટની જમીન તથા પ્રોજેક્ટનો કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તક રહેશે, તે બાબતની બીજીતરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાવેલી અન્ય મિલ્કતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલ્કતોના કરાર/વેચાણ દસ્તાવેજ/અન્ય લેખો તેવા અન્ય વ્યક્તિઓ/ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે. અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસેલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક, હીત, હિસ્સો રહેશે. અને તે સહમાલીકોને કોમન ફેસેલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરેનો વપરાશ કરવા હકકદાર બનશે.

(એલ) એકતરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા વર્ણવેલી મિલ્કતના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ મિલ્કત તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપી સદરહુ અવેજના નાણાં ચુકતે લઈ સદરહુ મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી છે અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યો છે. તમે બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતનું ક્ષેત્રફળ, બાંધકામ તથા તેમા આવેલ ફીક્ચર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેક્ટની કોમન ફેસેલીટીઝ, સગવડો, સવલતો વીગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે., તેમાં બીજીતરફવાળાને કોઈની પણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

(એમ) એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ

અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી. તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમા કે અવલ જમીમા લેવામા આવેલી નથી કે અવલ જમીમા લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમા નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમોને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાં હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈ ભાડવાતનો હકક, દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમા અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, બોજો કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી કે તેમા કોઈનોપણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી તથા તેના અમારા માલિકી હકકો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને અમોએ તેને બોજામા મુકી નથી તથા એવું કાંઈ કર્યું નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલિકી હકકોને અસર થાય. તેમજ અમારી આ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. તેમજ અમો કોઈના જામીન થયા નથી. તેમજ અમોએ કોઈ સોલવંસી મેળવેલી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલ્કતના અમો એકતરફવાળાના માલિકી હકકો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(એન) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, આંતરીક બાંધકામમા ફેરફાર કરે, યા તેમનું દીલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાંથી જે કાંઈ રિધ્ધિ સિધ્ધિ ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ લેનારના નસીબનુ છે અને

તેમા એકતરફવાળા કે તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો કે હિત સંબંધ રહ્યા નથી.

(ઓ) અમો એકતરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરકુ મિલ્કત ઉપર અમો એકતરફવાળાએ આજદીન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી કે કોઈને જામીનગીરીમા આપી નથી. તેમજ સદરકુ મિલ્કત અમોએ કોઈનેપણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલ નથી.

(પી) બી.યુ. પરમીશન મળ્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મિલ્કતમા અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રક્ચરમા ખામી હોવાનુ એકતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે, તો જ્યા સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજીતરફવાળા ડેવલપર પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વડતર ડેવલપર પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ડેવલપર આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(i) જો આવી ખામીનુ કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયુના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનુ હોય.

(ii) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(iii) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(iv) જ્યારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખાતરી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાતરીનુ પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનુ હોય તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/

બીલ્ડિંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદાર બનશે નહીં.

(v) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલન કસૂર કરી હશે તો.

(vi) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(vii) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ/દિવાલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફિનિશરના કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(viii) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફ્લોર) માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના કેબલ (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(ix) બીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, બીલ્ડિંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરું પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(ક્યુ) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના “એનેક્ચર-બી” દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(આર) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકતરફવાળા આ પ્રોજેક્ટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

(એસ) સદરહુ મિલ્કતના બી.યુ. પરમીશન મળ્યા તરીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્સ, મ્યુનિસીપલ ટેક્સ, ગ્રામપંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્સ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાળાએ ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે. હવે પછીના બી.યુ. પરમીશન મળ્યા તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્સ, વેરાઓ તથા સ્કીમનો વહીવટીખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(ટી) એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલ્કતના સંબંધમાં કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવાય નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો કર્યા નથી. સદરહુ મિલ્કત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજૂરીઓ એકતરફવાળાએ મેળવેલી છે.

(યુ) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે, જેથી તેમા હવે એકતરફવાળા તથા તેમના વંશવાલી, વારસો ઈત્યાદીનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહ્યા નથી, જેથી એકતરફવાળા કે તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશુ નહીં આમ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકક દાવો કરતા આવશે, તો તે તમામ જવાબદારીઓ તથા જોખમદારીઓનો જવાબ, નુકશાની અને ખર્ચ અમો એકતરફવાળા અને તેમના વંશવાલી વારસો પોતાની જાત તથા દરેક મિલ્કતથી વેચાણ લેનારને આપીશું.

(વી) સદરહુ મિલ્કત તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચ અને જવાબદારીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અર્ધ સરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમાં તમારા નામે ચઢાવી લેશો અને તેમા અમો એકતરફવાળાની સહી, સંમતીઓ, અરજીઓ, સાક્ષી, કબુલાત, જવાબ, સોગંદનામું, બોન્ડ વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું.

(ડબ્લ્યુ) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ, બાનાખત,

વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજૂતીઓ તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમા તમો બીજીતરફવાળાની સંમતી છે.

સદરહુ મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજૂતીથી ખરીદેલી છે તે બાબત બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે.

(૧) સદરહુ જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા “.....” કરવાની છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં “મેનેજમેન્ટ બોડી” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે). જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાતપણે સભ્ય થવાનું છે. તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા સ્કીમમાંના કોમન એરીયાના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવેલા છે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાતપણે પાલન કરવાનું છે. મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની છે.

(૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વીગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/મેન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે અથવા બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે. તેમા બીજીતરફવાળાએ તથા અન્ય તમામ સભાસદોની સંમતી છે. ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ તેમણે ખરીદેલી મિલ્કત વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરી શકશે તથા પ્રોજેક્ટમાના કોમન એરીયા અને સવલતોમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હકકો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલિકી છે અને રહેશે. તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતી છે.

(૩) સદરહુ “HARSHICON” નામના પ્રોજેક્ટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહુ પ્રોજેક્ટની મિલ્કતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડ્યે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજીતરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહીં, તો સ્કીમમાની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક બીજીતરફવાળા તથા મિલ્કતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતું વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછું પડે તો એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોળી મુળ ફંડ (કોર્પસ/ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે. પણ બધા

ફલેટો વેચાઈ ગયા પછીથી/સ્કીમનો વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવુ મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળાએ કરવાનુ નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલિકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનુ છે.

(૪) બીજીતરફવાળા તેમજ તેમની મિલ્કતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મીલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ બીજીતરફવાળાએ તેમની મિલ્કતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી. બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતની જગ્યામા કોઈ સ્ટોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભયજનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવુ કૃત્ય કરશે નહી, જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૫) બીજીતરફવાળાએ પોતાની મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોપ્યાની તારીખથી બીજીતરફવાળા તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનિક સંસથાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજૂરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયલોઝની વિરુદ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલ્કતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહી. બીજીતરફવાળાને મિલ્કતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની એકલાની જ રહેશે. બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમા બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમા કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજીતરફવાળા કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી.

(૬) બીજીતરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામા આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર વાણીજયના હેતુ માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ રહેણાંક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક રીતે અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનાર પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત પેસેન્જર વ્હીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે.

(૭) બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલ્કતનો ઉપયોગ રહેણાંક, ધાર્મિક કે ઔદ્યોગીક હેતુ માટે કે આજુબાજુની અન્ય વ્યક્તિની મિલ્કતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ/એનોયન્સ થાય તે રીતે કરી શકશે નહીં. તેમ કરતા બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી બીજીતરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૮) બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કતના બારી-બારણાની સાઈઝમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહીં. તેમજ યુનીટમાં કોઈનાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૯) બીજીતરફવાળા તેમની મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકશાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૧૦) બીજીતરફવાળાએ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના છે. સદરહુ જમીનના પ્લોટના વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્સ તથા એજ્યુકેશનસેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બિલ્ડીંગના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલ્કત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સાડ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બખતણ ખર્ચ સુવીધા, ગટર લાઈન, સફાઈની સુવીધા, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઈટની સુવિધા, બખતણ ખર્ચ, બિલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનેન્સ, જુદી-જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનેન્સ, કોમન લાઈટ કનેક્શનનું મેઈન્ટેનેન્સ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેનેન્સ, બોરનું મેઈન્ટેનેન્સ, ઈલેક્ટ્રીક મોટરનું

મેઈન્ટેનેન્સ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સારૂ ઈલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ-સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશેજ, તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૧) બીજીતરફવાળા જાણે છે કે કોઈપણ બીલ્ડિંગમાં આવેલા સંડાસ, બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વીગેરેમાંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ તે પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા શીવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ, કર્મચારીઓ દ્વારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વીગેરે હોઈ શકે. તે ગમે ત્યારે થઈ શકે. તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ ક્યારેય એકતરફવાળાને જવાબદાર ગણવાના નથી કે નુકશાની/વળતર માંગવાનું નથી. તે માટે તે હકકદાર નથી, તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૧૨) ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ એકતરફવાળા/ મેનેજમેન્ટ બોડીએ બનાવેલા નિતીનિયમો અનુસાર કરવાનો છે. તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસરપૂર્વક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કુટુંબીજનો/કર્મચારી લીફ્ટનો દુરઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક યુનિટ હોલ્ડરે ધ્યાન આપવાનું છે અને તેમા સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો પણ લીફ્ટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે. લીફ્ટની કવોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને ડેવલપરે જાતે મેન્યુફેક્ચર કરેલ નથી. તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતિથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરીક નુકશાન કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે ડેવલપર જવાબદાર બનશે નહીં, તથા તમો તથા તમારા વાલી વારસો તેવી નુકશાની/વળતર તેમની પાસે માંગશો નહીં/માંગી શકશો નહીં તેની તમોએ ખાત્રી અને સંમતી આપેલી છે. લીફ્ટને જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં તમોએ સ્વીકારેલી છે અને તેનો કોઈ વાંધો તમે લઈ શકશો નહીં. તથા ધરવખરી કે અન્ય ભારે વસ્તુ કે સામાન ફ્લેટમાં લાવવા કે નીચે ઉતારવા માટે

લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી. તેમ છતાં કોઈ યુનીટ હોલ્ડર તેમ કરતા જણાશે તો તેમણે મેનેજમેન્ટ બોડી નક્કી કરે તે રકમ દંડ પેટે આપવાની રહેશે. જો લીફ્ટને કોઈ નુકશાન થાય અને તેનો ખર્ચ વધારે આવશે તો તે પૂરેપૂરો ખર્ચ આપવો પડશે. ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડિંગમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનુ મેઈન્ટેનન્સ અને જાળવણી કરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની, વખતોવખતના ખરીદનારાઓની તથા મેનેજમેન્ટ બોડીની જોઈન્ટલી અને સેવરલી છે અને રહેશે.

(૧૩) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનું રહેશે.

(૧૪) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે પોતાની મિલ્કતના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કંમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપૂર્વક અને નીતિનિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહુ બીલ્ડિંગમાં બાંધવામાં આવેલા યુનીટોના જે તે રહીશને સ્કીમમા રાખેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમા કોઈ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હકકદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહીં.

(૧૫) સદરહુ સ્કીમમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર પાર્કિંગની જગ્યા અમો એકતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે. સદરહુ સ્કીમમાં ફ્લેટ હોલ્ડરોને પાર્કિંગની જાળવણી કરવામાં આવશે અને તે પાર્કિંગની જગ્યાના એલોટમેન્ટનો હકક મેનેજમેન્ટ બોડીને રહેશે. બીજીતરફવાળાએ તથા તેમના કુટુંબીજનોએ તેમના ફ્લેટ અંગે જાળવવામાં આવેલા ડીસીગ્નેટેડ પાર્કિંગની જગ્યામાં તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી દુકાનના માલીકો અને તેમના ગ્રાહકો તેમના વાહનો સદરહુ સ્કીમમા આવેલી પાર્કિંગની જગ્યામાં પાર્ક કરી શકશે નહીં. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી માર્જીનની જગ્યામાં તથા ખુલ્લી જગ્યામાં મેનેજમેન્ટ બોડી ફ્લેટ ખરીદનારને પાર્કિંગની જાળવણી કરી શકશે.

(૧૬) સદરહુ પ્રોજેક્ટ લેન્ડમાં બાંધકામ કરવા મળતી પુરેપુરી ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ બી.યુ. પરમીશન આવે તે પહેલાં વેચાણ આપનારે પુરેપુરી વાપરવાની છે. બી.યુ.પરમીશન મળ્યા બાદ વધેલી એફ.એસ.આઈ તથા ભવિષ્યમાં મળનાર

એફ.એસ.આઈ.નો હકક સદરહુ સ્કીમના તમામ ખરીદનારનો/ એલોટીનો સહીયારો/ સોસાયટીનો રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહીં.

(૧૭) આ સ્કીમમા જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સુચીત ખરીદનાર/ ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે. આવા વેચાયા વગરના યુનીટોના મેઈન્ટેનન્સની રકમ જે તે સમયે યુનીટો વેચાય ત્યારે મેનેજમેન્ટ બોડીને આપવામાં આવશે. જ્યાં સુધી યુનીટોનું વેચાણ નહીં થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા પાસે આવી કોઈ રકમ માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા કે મેનેજમેન્ટ બોડી હકકદાર રહેશે નહીં.

(૧૮) બીજીતરફવાળા દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતીઓનું બીજીતરફવાળા પાસેથી અમલ કરાવવા માટે હકકદાર છે અને રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મિલ્કત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મિલ્કત ધરાવનારે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીની પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની છે. તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે તથા જો પુર્વ મંજૂરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલ્કતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મિલ્કત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડુઆતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના તથા સોસાયટીના નિયમોનું અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે/મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનું નથી.

(૨૦) બીજીતરફવાળા કે તેમના વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓ જ્યારે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા જે કોઈ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વીગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમા તેમની સહી-સંમતીઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૨૧) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા વખતોવખત ધડાનારા બાયલોઝ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ

અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ બિલ્ડિંગ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સાડ મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ધડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ બિલ્ડિંગમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદશન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લ્હેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

(૨૨) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનું રહેશે.

(૨૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજમા કંઈપણ લખ્યું હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાને પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલ્કતની ચાર દિવાલો અને છત તથા તળીયાની વચ્ચેની જગ્યા સિવાય કે ઉપરાંતમા બીજીતરફવાળાને સદરહુ બિલ્ડિંગમાની અન્ય કોઈજ યુનીટો, પાર્કીંગ પ્લેસ, ટેરેસ, ભોંયડું કે બિલ્ડિંગના અન્ય કોઈજ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે હિત આપવામાં આવેલ નથી તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહીં. તેની સંપૂર્ણ માલિકી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા સ્કીમમાની તમામ મિલ્કતોનું વેચાણ થઈ જાય તથા એકતરફવાળાને તમામ યુનીટોની તમામ વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય, ત્યાં સુધી તે તમામ મિલ્કતોનો સંપૂર્ણ કન્ટ્રોલ તથા તમામ હકક માત્ર એકતરફવાળાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં, તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતોમા કોઈજ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહીં.

(૨૪) બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમા જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળાએ કે ડેવલપરે કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજીતરફવાળાને પુરતી બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે. રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટીંગ કર્યેથી એકતરફવાળાની તથા ડેવલપરની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીનો અંત આવશે. જો રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટની બજવણી બીજીતરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે સંજોગોમાં અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી મોકલાવેલ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭(સાત) દિવસ પછી બીજીતરફવાળાને બજી ગયેલી (ડીમ્ડ સર્વીસ) ગણાશે.

(૨૫) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા,

ટેક્સ, નક્કત કે ફી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદ અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી, ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડમાં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૨૬) ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારતને કારણે, બાંધકામનુ આયુષ્ય પુરૂ થવાને કારણે અને/અથવા સ્વૈચ્છી જો સદરહુ બીલ્ડીંગ નાશ પામે તો તમો આ જમીન ઉપર નવા બંધાનાર બીલ્ડીંગમાં આટલા ક્ષેત્રફળનુ યુનીટ તેજ માળે બાંધવાનો હકક ધરાવશો અને તે તમો તમારા ખર્ચે સહમાલીકો સાથે બંધાવી શકો છો.

(૨૭) આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૮) સદરહુ દસ્તાવેજમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનુ પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવતમાન કાયદા મુજબ કરવાનુ રહેશે. આ કરારના અર્થઘટન અંગે તથા આપણી વચ્ચે થયેલ સમજુતી અંગે કોઈપણ પ્રકારે કાંઈપણ મતભેદ થાય તો તેનો નિકાલ (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬) ના કાયદા મુજબ રેરા ઓથોરીટી દ્વારા લાવવાનો છે.

(૨૯) તમે બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે. અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મિલ્કતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેના તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે. તેનુ વેચાણ તે જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં અમોએ તમને કરેલુ છે અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાંની તમામ શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૩૦) સદરહુ બીલ્ડીંગ કાયમ માટે “HARSH ICON” સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૩૧) સદરહુ મિલ્કત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફિકેશનમા આવતી નથી. આ મિલ્કત શાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે. તેથી સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર મિલ્કત તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજૂરી મેળવવાની જરૂર નથી, તેની અમો એકતરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૩૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% ટકા લેખેનો રૂા...../- અંકે રૂપિયા (રાઉન્ડ ફીગરમાં ગણતા) પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

(૩૩) અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

(૩૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ, નક્ત વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજીતરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે. એકતરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

પરિશિષ્ટ-૧

(સમગ્ર પ્રોજેક્ટ જમીનનુ વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯(બોપલ) ના તાલુકા દસકોઈના ગામ મોજે બોપલ ગામની સીમના (સર્વે નંબર-૬૦/અ, ૬૦/બ, ઓ.પી. નંબર-૫૨/૧, ૫૨/૨) નો બ્લોક નંબર-૬૦ ની કુલ ૬૬૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકીની નર્મદા કેનાલમાં કપાત જતા બાકી રહેતી ૪૨૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧(બોપલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ની ૨૫૬૬ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે, તે બીનખેતી થયેલી જમીન. આ જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

બ્લોક નંબર-૬૦ (૬૦/અ, ૬૦/બ) ની જમીનના ખુંટની વિગત

પૂર્વ	:-	બ્લોક નંબર-
પશ્ચિમે	:-	બ્લોક નંબર-
ઉત્તરે	:-	બ્લોક નંબર-
દક્ષીણે	:-	બ્લોક નંબર-

ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ની જમીનના ખુંટની વિગત

પૂર્વ	:-	ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૪ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:-	૧૨ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે	:-	ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૭ આવેલ છે.
દક્ષીણે	:-	૧૨ મીટરનો ટી.પી. રોડ તથા કેનાલ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૨

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯(બોપલ) ના તાલુકા દસકોઈના ગામ મોજે બોપલ ગામની સીમના (સર્વે નંબર-૬૦/અ, ૬૦/બ, ઓ.પી. નંબર-૫૨/૧, ૫૨/૨) નો બ્લોક નંબર-૬૦ ની કુલ ૬૬૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન પૈકીની નર્મદા કેનાલમાં કપાત જતા બાકી રહેતી ૪૨૭૭ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન કે જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧(બોપલ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૨ ની ૨૫૬૬ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે, તે બીનખેતી થયેલી જમીનમાં બંધાઈ રહેલી “HARSH ICON” સ્કીમમાં “....” બ્લોકમાં ફ્લોરે આવેલી ઓફીસ/દુકાન નંબર-..... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) અને ચોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળ ની બાંધકામવાળી મિલ્કત. સદરહુ ઓફીસ/દુકાનની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

	કારપેટ એરીયા	બિલ્ટઅપ એરીયા	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી
મિલ્કત	(ચોરસમીટરમાં)	(ચોરસમીટરમાં)	વગર વહેંચાયેલી જમીન
			(ચોરસમીટરમાં)

ઓફીસ/દુકાન નં.

આ ઓફીસ/દુકાન નંબર-....-..... ની મિલ્કતના ખુંટ

પૂર્વ	:-
પશ્ચિમે	:-
ઉત્તરે	:-
દક્ષીણે	:-

પરિશિષ્ટ-૩

પ્રોજેક્ટમાંની ની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન

એનેક્ચર-બી

ફીક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, અમદાવાદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એકતરફવાળા લીમીટેડ લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામ ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ માહે ૦૨ સને ૨૦૨૨ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર

 (“ M/s. MAHARSH BUILDWORTH LLP” એ નામની લીમીટેડ લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી/ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનર તરીકે, શ્રી કલ્પેશકુમાર દિનેશભાઈ પટેલ)

તેઓએ પોતપોતાની સહી-અંગુઠો નીચે સહી કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી-કરેલો છે.

(१)-----

(२)-----

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

 (“ **M/s. MAHARSH BUILDWORTH LLP**” એ નામની લીમીટેડ
 લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ
 સીગ્નેટરી/ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનર તરીકે, શ્રી કલ્પેશકુમાર દિનેશભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર :-

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર :-

 (“ **M/s. MAHARSH BUILDWORTH LLP**” એ નામની લીમીટેડ
 લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ
 સીગ્નેટરી/ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનર તરીકે, શ્રી કલ્પેશકુમાર દિનેશભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર :-

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ નીચે મુજબ છે.

એકતરફવાળા-વેચાણ આપનાર:-

ફોટોગ્રાફ

અંગુઠાની છાપ

 (“ M/s. MAHARSH BUILDWORTH LLP” એ નામની લીમીટેડ
 લાયબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ
 સીગ્નેટરી/ડેઝીગ્નેટેડ પાર્ટનર તરીકે, શ્રી કલ્પેશકુમાર દિનેશભાઈ પટેલ)

બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર:-

ફોટોગ્રાફ

અંગુઠાની છાપ
