ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમનાં સર્વે નં.૨૩૮/૧ (ખાતા નં.૧૮૮૬) વાળી હે.આરે.ચો.મી.: ૧-૨૨-૪૨ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ તથા સ.ચો.મી.: ૭૩૪૫ ક્ષેત્રફળ આપવામાં આવેલ છે જે સર્વે નં.૨૩૮/૧ ની કુલ્લે સ.ચો.મી. : ૧૨૨૪૨ જમીન પૈકીની સ.ચો.મી.: ૮૦૬૨ જમીન તથા તે જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજય હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીનમાં આવેલ "FELICIA"એ નામની ફલેટ્સ તથા શોપ્સની યોજનામાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : .... વાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા................=00 અંકે રૂપિયા .... પુરાનો...

પ્રયોજક (Promoter)**:-** M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLP (Pan
એકતરફવાળા No. : ADTFS 6830 L) કે જે ધી લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ એક્ટ-૨૦૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ થયેલ લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મ છે જેનું ઠેકાણું : FELICIA, ઓસીયન કોલીના પાસે, ટી.પી. ૨૯, એફ.પી. ૪૨૫, પ્રગતિનગર, નારણપુરા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૮ છે તેનાં વતી અને તરફથી તેનાં ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનર :-

હેમંત બળવંતરાય શુકલ

Aadhaar No. : 4066 3952 5339

ઉ.વ.આ. : ૪૫, જાતે ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : બી-૩૦૧, સ્મિતા ટાવર, ગુરૂકુળ રોડ, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'પ્રયોજક (Promoter)' અને/અગર એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દનાં અર્થમાં પ્રયોજક (Promoter) **LLP**નો તથા **LLP**નાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એડવાઈઝરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

એલોટી (Allottee)**:-** ....
બીજીતરફવાળા Pan No. : ....

Aadhar No. ....

ઉ.વ.આ. : ...., ધંધો : ...., જાતે ધર્મે : હિન્દુ, રહેવાસી : ....નાં.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ‘એલોટી (Allottee)’ અને/અગર બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દનાં અર્થમાં એલોટી (Allottee)નો તથા એલોટી (Allottee)નાં વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-ર (વાડજ)નાં સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમનાં સર્વે નં.ર૩૮/૧ (ખાતા નં.૧૮૮૬) વાળી હે.આરે.ચો.મી.: ૧-રર-૪ર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.ર૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪ર૫ તથા સ.ચો.મી.: ૭૩૪૫ ક્ષેત્રફળ આપવામાં આવેલ છે જે સર્વે નં.ર૩૮/૧ ની કુલ્લે સ.ચો.મી. : ૧રર૪ર જમીન પૈકીની સ.ચો.મી.: ૮૦૬ર જમીન તથા તે જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪ર૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજય હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીનમાં આવેલ “FELICIA”એ નામની ફ્લેટ્સ તથા શોપ્સની યોજનામાં .... **ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ...., સ.ચો.મી. : ....** રેરા કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તથા **સ.ચો.મી. : ....** વોશ એરીયા તેમજ **સ.ચો.મી. : ....** બાલ્કનીનાં બાંધકામ વાળી મીલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **સ.ચો.મી.: ....** બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા યોજનાની જમીનમાં **સ.ચો.મી. : ....** વણ વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો સહિતની એકતરફવાળા કંપનીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ મીલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

(૨) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમનાં સર્વે નં.૨૩૮/૧ (ખાતા નં.૧૮૮૬) વાળી હે.આરે.ચો.મી.: ૧-૨૨-૪૨ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ તથા સ.ચો.મી.: ૭૩૪૫ ક્ષેત્રફળ આપવામાં આવેલ છે જે સર્વે નં.૨૩૮/૧ ની કુલ્લે સ.ચો.મી. : ૧૨૨૪૨ જમીન પૈકીની સ.ચો.મી.: ૮૦૬૨ જમીન તથા તે જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજ્ય હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીન તેના માલિકો પાસેથી એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૬૭૧૩ થી તા.૧૨/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાવી કરાવેલ. તે રીતે ત્યારથી સદરહુ ઉપરોક્ત જમીન એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. સદર જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ જમીન”એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

(૩) સદરહુ જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા તેઓની કચેરીનાં ક્રમાંક : સીબી/લેન્ડ-૨/એન.એ./એસ.આર.-૪૬૭/૧૪ થી તા.૨૯/૦૧/૨૦૧૫ નાં રોજ આપવામાં આવેલ. ત્યારબાદ વાણિજ્ય હેતુલક્ષી બીનખેતી લાયક ઉપયોગ સારૂ બીનખેતીની પરવાનગી નાયબ કલેકટરશ્રી (બીનખેતી), અમદાવાદ દ્વારા તેઓની કચેરીનાં તા.૦૬/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજના હુકમ નં.એન.એ./યુ-૧/કલમ-૬૫-એ/વાડજ/કેસ નં.૪૪૭/૨૦૧૭ થી આપવામાં આવેલ છે.

(૪) ત્યારબાદ, ઉપરોક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજ્ય

હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીનમાં એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ રેસીડન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા કોમર્શીયલ શોપ્સની યોજના સાકાર કરવાનું નક્કી કરી તે યોજના સાકાર કરવા આર્કિટેક્ટ, એન્જિનિયર તથા કોન્ટ્રાકટર વિગેરેની નિમણુંક કરી કોમન સુવિધાઓની જોગવાઈ કરી યોજનાનાં પ્લાન બનાવી તે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજૂ કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેની કચેરીનાં કેસ નં.BHNTI/WZ/100119/CGDCRV/A1560 /R0/M1, BHNTS/WZ/100119/CGDCRV/A1570/R0/M1 તથા BHNTS /WZ/100119/CGDCRV/A1571/R0/M1, તા.૨૬/૦૪/૨૦૧૯ થી બાંધકામ શરૂ કરવાની મંજુરી આપવામાં આવેલ. તે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ ઉપરોક્ત જમીનમાં "FELICIA"નાં નામથી ફ્લેટ્સ તથા શોપ્સની યોજના સાકાર કરેલ છે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ યોજના હેઠળ એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ "એ", "બી", "સી" તથા "ડી" બ્લોક એમ કુલ ચાર બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે જે પૈકીનાં "એ" તથા "બી" બ્લોકની મળી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર કુલ્લે સળંગ બાર (૧૨) દુકાનો બાંધવામાં આવેલ છે તથા તેની ઉપર પહેલા માળથી તેરમા માળ (ટોપ ફ્લોર) સુધી દરેક માળ ઉપર "એ" તથા "બી" એમ દરેક બ્લોકમાં બે (૦૨) રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) બાંધવામાં આવેલ છે. જે પૈકીનાં ફર્સ્ટ ફ્લોરનાં ફ્લેટ નં.એ/૧૦૧, એ/૧૦૨, બી/૧૦૧ તથા બી/૧૦૨ ની સાથે તેને લગત ઓપન ટેરેસ સંકળાયેલા છે. સદર યોજના પૈકીનાં "સી" તથા "ડી" એમ દરેક બ્લોકમાં પહેલા માળથી લઈને બારમા માળ (ટોપ ફ્લોર) સુધી દરેક માળ ઉપર બે (૦૨) રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) બાંધવામાં આવેલ છે જે

પૈકીનાં ફર્સ્ટ ફ્લોરનાં ફ્લેટ નં.સી/૧૦૧, સી/૧૦૨, ડી/૧૦૧ તથા ડી/૧૦૨ ની સાથે તેને લગત ઓપન ટેરેસ સંકળાયેલા છે.

સદર યોજનાનાં "એ" તથા "બી" બ્લોકની નીચે બાંધવામાં આવેલ બેઝમેન્ટમાં માત્ર "એ" તથા "બી" બ્લોકનાં કોમર્શિયલ યુનીટ (શોપ) હોલ્ડર્સ તથા રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સની પાર્કિંગ ફેસીલીટીની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે. તદ્ઉપરાંત "એ" તથા "બી" બ્લોકનાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાનોની સામેની તરફનાં પાર્કિંગ એરીયાને સમગ્ર યોજનાનું જનરલ વીઝીટર્સ પાર્કિંગ તરીકે રાખવાની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે.

સદર યોજનાનાં "સી" બ્લોકની નીચે બાંધવામાં આવેલ બેઝમેન્ટમાં માત્ર "સી" બ્લોકનાં રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સની પાર્કિંગ ફેસીલીટીની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે.

સદર યોજનાનાં "ડી" બ્લોકની નીચે બાંધવામાં આવેલ બેઝમેન્ટમાં માત્ર "ડી" બ્લોકનાં રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સની પાર્કિંગ ફેસીલીટીની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે.

સદર યોજનાનાં "એ", "બી", "સી" તથા "ડી" એમ ચારેય બ્લોકનાં ટોપ ફ્લોરની ઉપર આવેલ ઓપન ટેરેસ યોજનાનાં દરેક સભ્યો માટે કોમન ટેરેસ તરીકે રાખવામાં આવેલ છે તેથી યોજનાનાં જે તે બ્લોકનાં યુનિટ હોલ્ડર પોત-પોતાનાં બ્લોકનાં ટોપ ફ્લોરની ઉપર આવેલ કોમન ટેરેસનો મજીયારામાં મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીની પૂર્વ સંમત્તિથી વાપર ઉપયોગ કરી શકશે.

(૫) સદરહુ યોજનાની કામગીરી પરિપૂર્ણ થઈ જતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (AMC)ની કચેરી દ્વારા તા...../..../૨૦૨... ના રોજ તેઓની કચેરીનાં ક્રમાંક : .... થી બી.યુ. પરમીશન આપવામાં આવેલ છે.

(૬) એકતરફવાળા પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટને Real Estate Regulatory Act ની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Authority સમક્ષ નોંધાવવામાં આવેલ છે જે અન્વયે સદર ઓથોરીટી દ્વારા તેને રજીસ્ટ્રેશન નં. ___________________________, તા.___/___/2019 આપવામાં આવેલ છે. (જેનું વિગતવાર વર્ણન પાછળ **"એનેક્ષર-સી"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે).

(૭) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે માલિક કબજેદાર હોવાની રૂઈએ એકતરફવાળા સદરહુ યોજનાનાં અલગ-અલગ રેસીડન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા કોમર્શીયલ શોપ્સનું તેને આનુસંગિક સગવડો સહિત વેચાણ કરવા હક્કદાર થયેલ છે.

(૮) સદરહુ યોજનામાં **.............. ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ...., સ.ચો.મી. : ....** રેરા કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તથા **સ.ચો.મી. : ....** વોશ એરીયા તેમજ **સ.ચો.મી. : ....** બાલ્કનીનાં બાંધકામ વાળી મીલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **સ.ચો.મી.: ....** બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા યોજનાની જમીનમાં **સ.ચો.મી. : ....** વણ વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો સહિતની (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મીલકત"એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન પાછળ **"પરિશિષ્ટ"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે) વેચાણ રાખવા માટે બીજીતરફવાળાએ તૈયારી દર્શાવતાં તે અન્વયે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાતાઘાટોનાં પરિણામ સ્વરૂપે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને **રૂા......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં સદર મીલકત નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની શરતે તથા અન્ય શરતોએ વેચાણ કરવા સંમત્ત થયેલ તથા તે અંગેનો બાનાખતનો કરાર અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં મહેરબાન સબ-

રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં..............., તા..................
થી નોંધાવી કરી આપેલ છે.

(૯) સદરહુ મીલકતનો RERA કારપેટ એરીયા સ.ચો.ફુટ : .... યાને સ.ચો.મી. : .... છે. RERA ગાઈડ લાઈન પ્રમાણે કારપેટ એરીયા (Carpet Area) એટલે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકતનો નેટ વાપરવાનો વિસ્તાર કે જેમાંથી બહારની દિવાલો તેમજ સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળ હોય તે એરીયા, બાલ્કની એરીયા તથા ઓપન ટેરેસ બાકાત રાખેલ છે પરંતુ RERA કારપેટ એરીયામાં સદરહુ મીલકતની આંતરિક દિવાલોનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહુ યોજનાનો લે-આઉટ પ્લાન આ સાથે **"એનેક્ષર-એ"** થી બીડેલ છે તથા સદરહુ મીલકતનો ફ્લોર પ્લાન આ સાથે **"એનેક્ષર-બી"** થી બીડેલ છે.

(૧૦) સદરહુ મીલકતની કુલ કિંમત રૂ......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે જેને હવે પછી સદરહુ મીલકતની **"ટોટલ પ્રાઈસ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેનું બ્રેકઅપ નીચે મુજબ છે :-

.... ફ્લોર

ફ્લેટ નંબર : ....

સ.ચો.મી. : .... રેરા કારપેટ એરીયા

પ્રતિ સ.ચો.મી. : એક (૦૧)નો રેટ રૂ......................=૦૦

ટોટલ પ્રાઈસ રૂ......................=૦૦

(રૂ......................=૦૦ X **સ.ચો.મી. : ....**)

<u>વિવરણ :-</u>

(એ) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં બુકિંગ એમાઉન્ટનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

(બી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં સર્વિસ ટેક્ષ (તા.૦૧/૦૭/૨૦૧૭ની અસરથી જી.એસ.ટી.) તથા અન્ય કરવેરાનો સમાવેશ થતો ન હોઈ તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાં રહેશે.

(સી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં આ બાનાખત અન્વયે તથા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વાપરવામાં આવેલ / આવનાર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરેનો સમાવેશ થતો ન હોઈ તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાં રહેશે.

(ડી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, ઉત્તર ટોરેન્ટ પાવર લી.નાં ચાર્જીસ, AMC ચાર્જીસ તથા એકસ્ટ્રા વર્ક ચાર્જીસ (જો એકસ્ટ્રા વર્ક કરાવેલ હોય તો)નો સમાવેશ થતો ન હોઈ તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાંરહેશે.

(ઈ) સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે દરમ્યાનમાં જો કોઈ ટેક્ષ સ્ટ્રકચરમાં ફેરફાર આવે અને/અગર કોઈ નવા ટેક્ષિસ ઉમેરાય તો તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાં રહેશે.

(એફ) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પેમેન્ટ ડ્યુ થાય તે અગાઉ જાણ કરવાની રહેશે તે અન્વયે જાણ થયેથી ત્રીસ (૩૦) દિવસનાં સમયગાળામાં બીજીતરફવાળાએ નિર્ધારીત રકમ કરવેરા સહિતનું પેમેન્ટ કરી દેવાનું રહેશે.

(જી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

(૧૧) સદરહુ ઉપરોક્ત બાનાખતને પૂરક બાકીનાં વેચાણ અવેજનાં નાણાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ચુકવી આપતાં સદરહુ મીલકત વેચાણ આપી તે અંગેનો આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તેમજ સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સ્થળ ઉપર માપી-મપાવી સંપૂર્ણ નિરીક્ષણ કરાવી સોંપી દિધેલ છે જે બીજીતરફવાળાએ માપી-મપાવી સંપૂર્ણ નિરીક્ષણ કરી-કરાવી સંતોષકારક રીતે સંભાળી લીધેલ છે.

(૧૨) સદરહુ જમીનનાં તેમજ સદરહુ યોજનાનાં ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ - પરિક્ષણ બીજીતરફવાળાએ પરિપૂર્ણ કરી લીધેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાનાં પ્લાન તેમજ ડિઝાઈન્સ તથા સ્પેશીફિકેશન કે જે એકતરફવાળાનાં આર્કીટેકટ સૌરભ વર્મા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે તમામનું પણ નિરીક્ષણ- પરિક્ષણ બીજીતરફવાળાએ પરિપૂર્ણ કરી લીધેલ છે તેમજ Real Estate Regulatory Act ની જોગવાઈઓ હેઠળનાં જરૂરી દસ્તાવેજો પણ બીજીતરફવાળાએ જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તે તમામ બાબતો અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૧૩) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ જમીનનાં ટાઈટલ સંબંધિત દસ્તાવેજોની તથા રેવન્યુ રેકર્ડની તથા મંજુર થયેલ પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠીની, યોજનાનાં ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ તથા રીપોર્ટની નકલો આપેલ છે જે તમામ બીજીતરફવાળાએ જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તે તમામ બાબતો અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૧૪) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ બાંધકામવાળી મીલકતને લગત યોજનાની જમીનમાં જે વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે પરંતુ Real Estate Regulatory Act ની જોગવાઈઓ મુજબ યોજનાની જમીનનું હોલ્ડીંગ તથા વહીવટ ".............. કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સર્વિસ સોસાયટી" હસ્તક રહેશે.

(૧૫) સદરહુ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકત આજ પહેલા એકતરફવાળાએ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી બોજામાં કે જોખમમાં મુકેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત ઉપર કોઈપણ રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક, સહકારી બેંક, સંસ્થા કે ટ્રસ્ટ પાસેથી લોન લઈ બોજો કરેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત ઉપર કોઈના જામીન થયેલા નથી કે સોલવંશી સર્ટીફિકેટ કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત પરત્વે કોઈપણ શખ્સનો ભરણપોષણનો કે ખોરાકી પોષાકીનો હક્ક નથી તેમજ સદરહુ મીલકત આ રીતે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા એકતરફવાળા માલિક મુખત્યાર અને હક્કદાર છીએ તેવી તમામ બાબતનો પાકો વિશ્વાસ અને ભરૂસો આપી તે બાબતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને લખી આપેલ છે. તે રીતે સદરહુ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતનાં રાઈટ ટાઈટલ્સ ક્લીયર માર્કેટેબલ તથા સેલેબલ છે.

(૧૬) સદરહુ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સની જવાબદારી જયાં સુધી એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને ન સોંપે ત્યાં સુધી તે જવાબદારી એકતરફવાળાનાં શીરે રહેશે તે અન્વયે એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૭) સદરહુ યોજનાનો યોગ્ય રીતે વહીવટ વ્યવસ્થા જળવાઈ રહે તે હેતુથી એકતરફવાળાએ ".." નામથી મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી બનાવી તેની નોંધણી ગુજરાત રાજ્યનાં સહકારી ગૃહ મંડળીનાં કાયદા હેઠળ કરાવેલ છે જે અન્વયે સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીની તા................ ના રોજ નોંધણી કરી તેને રજીસ્ટર્ડ નં................ આપવામાં આવેલ છે. જે મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીનાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે તેમજ તે મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ નીતિ-નિયમો ઘડી અમલમાં મુકવામાં આવે તેમજ જો કોઈ ઠરાવો કરવામાં આવે તે તમામનું ચુસ્તપણે

પાલન બીજીતરફવાળાએ કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સનો વહીવટ એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને સોંપે ત્યારબાદ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી દ્વારા જે કોઈ વહીવટી ફાળાની રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ રકમો નિયમિતપણે બીજીતરફવાળાએ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તદઉપરાંત જ્યાં સુધી મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને વહીવટની સોંપણી ન થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા જે રકમ વહીવટી ફાળા તરીકે નક્કી કરીએ તેની સદરહુ મીલકત પરત્વે વરાડે પડતી રકમ બીજીતરફવાળાએ નિયમિતપણે એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનાનો વહીવટ જ્યારે એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને સોંપીએ ત્યારે મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટનાં સભ્યો પાસેથી ઉઘરાવેલ નાણાં મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીમાં એકતરફવાળા જમા કરાવવાની આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૧૮) યોજનાનાં બીજીતરફવાળા સહિતનાં સભાસદો ઉપરોક્ત મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી સિવાયની અન્ય કોઈ સોસાયટી કે બોડીની રચના કરી શકશે નહીં. તેઓ તમામે એકતરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીનાં નેજા હેઠળ જ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સની કામગીરી હાથ ધરવાની રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાનાં શીરે રહેશે.

(૨૦) સદરહુ યોજનાની બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ થઈ ગયા બાદ પાંચ (૦૫) વર્ષનાં સમય દરમ્યાન સદરહુ મીલકતનાં બાંધકામ અંગે કોઈ ડીફેક્ટ ધ્યાન ઉપર તો તે અંગેની લેખિત જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે તે રીતેની જાણ એકતરફવાળાને થયેથી ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં ઉપરોક્ત ડીફેક્ટ એકતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે દુર

કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ એકતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યા બાદ જો બીજીતરફવાળાએ સિવિલ વર્કથી સદરહુ મીલકતમાં ફેરફાર કરેલ હોય અને તેને લઈને ઉપરોક્ત ડીફેક્ટ સર્જાયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં ડીફેક્ટ દૂર કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે. વધુમાં જો આવા સિવિલ વર્કથી કરવામાં આવેલ ફેરફારને લઈને જો સ્ટ્રકચરની સ્ટેબીલીટી જોખમાય તો તેવા સંજોગોમાં તેને લઈને જે કોઈ નુકશાન યા અકસ્માત થાય તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(૨૧) સદરહુ યોજનાનાં કોમન વપરાશનાં એરીયા તથા કોમન વપરાશની સુવિધાઓનાં વપરાશ બદલ તે તમામનાં નિભાવ ખર્ચ તરીકે જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ વરાડે પડતો ચુકવવા બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

(૨૨) સદરહુ યોજનાનાં કોઈપણ ભાગમાં ફકત મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એકતરફવાળા અને/અગર તેઓની એસોસીએટેડ એજન્સીઝ કે તેના કર્મચારીઓ પ્રવેશ કરી શકશે અને જો કોઈ યુનિટની અંદર ખામી સર્જાયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જે તે યુનિટનાં માલિક કબજેદાર/વપરાશ કર્તાએ તેઓને મેઈન્ટેનન્સ / રીપેરીંગ અર્થે જે તે યુનિટમાં પ્રવેશી કામગીરી કરવા દેવાની રહેશે.

(૨૩) સદરહુ મીલકતનો બીજીતરફવાળાએ અને/અગર તેઓનાં ટ્રાન્સફરીઝ, એસાઈનીઝ, ભાડાપટ્ટેદાર, લાયસન્સ હોલ્ડર, વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેએ કાયદેસરનો રહેણાંક હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૨૪) સદરહુ યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ અને/અગર તેઓનાં ટ્રાન્સફરીઝ, એસાઈનીઝ, ભાડાપટ્ટેદાર, લાયસન્સ હોલ્ડર, વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેએ યોજનાનાં નીતિ-નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૨૫) સદરહુ મીલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ સદરહુ મીલકતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની જગ્યાઓ તથા સુવિધાઓની બીજીતરફવાળાએ સારી રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે અને ત્યારે સદરહુ મીલકતનો નિભાવ બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે કરવાનો રહેશે.

(૨૬) સદરહુ મીલકત અંગેનાં કન્સ્ટ્રકશન, સ્પેશીફીકેશન તથા તે અંગેની તમામ જાણકારી તેમજ યોજનાનાં રાઈટ ટાઈટલ્સ અંગેની તમામ જાણકારી મેળવી સંતોષકારક લાગતા સમજી વિચારી સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે તે અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો-તકરાર લેવા લેવડાવવાનો નથી અને તેવો કોઈ વાંધો-તકરાર કરશો-કરાવશો તો તે રદ્દબાતલ ઠરશે.

(૨૭) બીજીતરફવાળાએ નીચે પ્રમાણેનાં નિયમોનું પાલન કરવાની બાંહેધરી તથા ખાત્રી આપતાં સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ વેચાણ આપેલ છે જે નિયમો નીચે મુજબ છે :-

૨૭.૧ એકતરફવાળાને તથા સર્વિસ સોસાયટીનાં યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સ માટે પૂરતો સાથ-સહકાર બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે અને રહેશે.

૨૭.૨ એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સ માટે જે કોઈ નીતિ-નિયમો બનાવવામાં આવે તથા અમલમાં મુકવામાં આવે તે તમામનો તથા જે કોઈ ઠરાવો તથા બાયલોઝ પસાર કરવામાં આવે તે તમામનું બીજીતરફવાળાએ ચૂસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.

૨૭.૩ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારબાદ જયારે પણ કોમન યુટીલીટીઝની જાળવણી તથા રીપેરીંગ માટે એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટીનાં પ્રતિનિધિ

અને/અગર ટેકનિકલ પર્સનને સદરહુ મીલકતમાં પ્રવેશ કરી કામ કરવાની જરૂર પડે તો બીજીતરફવાળાએ તેઓને પ્રવેશ કરી કામગીરી કરવા માટે પૂરતો સહકાર આપવાનો રહેશે.

૨૭.૪ એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ઉઘરાવવામાં આવે તે વરાડે પડતાં બીજીતરફવાળાએ સમયસર ચુકવી આપવાના છે અને રહેશે.

૨૭.૫ બીજીતરફવાળાએ પાર્કિંગ એરીયામાં કોઈ કાચુ-પાકુ બાંધકામ કે દબાણ બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી કે તેના કોઈ ભાગલા કરવાના નથી.

૨૭.૬ બીજીતરફવાળાએ યોજનાનાં કોમન એરીયામાં કોઈ કચરો ફેંકવાનો નથી કે ગંદકી થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી.

૨૭.૭ બીજીતરફવાળાએ ગટર લાઈનમાં ચોકઅપ થઈ જાય કે અટકી જાય તેવું કોઈ પદાર્થ નાંખવાનો નથી.

૨૭.૮ સદરહુ મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ જ્વલનશીલ કે તુરંત સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ કે ઈન્ડસ્ટ્રીયલ વપરાશમાં લેવાતું કોઈ કેમિકલ કે પ્રવાહી રાખવાનું નથી.

૨૭.૯ સદરહુ યોજનાનાં આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી અને જો તેવુ કોઈ કૃત્ય કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો તેને લઈને જે કોઈ નુકશાન થયેલ હશે તે તમામ નુકશાની બીજીતરફવાળા પાસેથી વસુલ લેવા એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર થશે. વધુમાં તેવા સંજોગોમાં કાયદા મુજબ નિર્ધારીત વોરંટી પિરીયડ લાગુ પડશે નહીં.

૨૭.૧૦ સદરહુ મીલકતની આજુબાજુનો જે કોઈ કોમન એરીયા આવેલ હોય તે કોમન એરીયામાં કોઈ દબાણ કે કાચુ યા પાકુ બાંધકામ બીજીતરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો તેવું કોઈ કૃત્ય કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો કોઈપણ જાતની નોટીસ કે તક આપ્યા વગર તેવુ બાંધકામ/દબાણ દુર કરવા એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર થશે. તે અંગેનું જે કોઈ ખર્ચ થાય તે બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનું રહેશે.

૨૭.૧૧ સદરહુ મીલકતનો ફક્ત રહેણાંક હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તે સિવાયનો કોઈપણ ઉપયોગ અનધિકૃત ગણવામાં આવશે જે બંધ કરાવવા માટે એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી કાયદેસર રીતે હક્કદાર રહેશે. વળી સદરહુ મીલકતમાં આજુબાજુવાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કે ધંધાકીય ઉપયોગ કરવાનો નથી અને જો તેવું કોઈ કૃત્ય કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો કોઈપણ જાતની નોટીસ કે તક આપ્યા વગર તેવો ઉપયોગ બંધ કરાવવા એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર થશે.

૨૭.૧૨ સદરહુ મીલકતમાં જો કોઈ આંતરિક ફેરફાર સ્ટ્રકચરને નુકશાન ન થાય તે મુજબ બીજીતરફવાળા કરવા ઈચ્છે તો એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી લેખિત પૂર્વમંજુરી લીધા બાદ જ તેવો ફેરફાર કરી શકાશે જે પૂર્વમંજુરી આપવા યોગ્ય હશે તો જ આપવામાં આવશે તે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ દબાણ ઉભુ કરી શકશે નહીં.

૨૭.૧૩ યોજનાનાં કોમન વપરાશની જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાહન ઉભુ કરવાનું નથી કે અન્ય સભ્યને અડચણ થાય તે રીતેનું કોઈ દબાણ કરવાનું નથી.

૨૭.૧૪ સદરહુ યોજનાનું નામ "FELICIA" રાખવામાં આવેલ છે જે નામમાં કોઈપણ ફેરફાર ભવિષ્યમાં કરવાનો નથી.

૨૭.૧૫ સદરહુ મીલકતને બીજીતરફવાળાએ કાયમી ધોરણે ઈન્સ્યોર્ડ રાખવાની રહેશે જે અંગે પ્રીમિયમની નિયમિત ચુકવણી બીજીતરફવાળાએ કરતા રહેવાની રહેશે.

૨૭.૧૬ સદરહુ મીલકતમાં બીજીતરફવાળા કોઈ તોડફોડ કે સિવિલ વર્કથી ફેરફાર કરે જેને લઈને ભવિષ્યમાં ભેજ આવે કે પાણી ચૂહે કે લીકેજ થાય કે પ્લાસ્ટરમાં તીરાડો પડે કે વરસાદી પાણી મીલકતમાં પ્રવેશે તે અંગે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠરવવાનાં નથી.

૨૭.૧૭ સદરહુ યોજનામાં નીતિ-નિયમ મુજબની ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ એકતરફવાળાએ લગાવી આપેલ છે જે બીજીતરફવાળા તથા યોજનાનાં તમામ સભાસદોએ સતત કાર્યશીલ હાલતમાં રાખવાની છે અને તે અંગેનાં લાયસન્સ નિયમિત રીન્યુ કરાવવાનાં રહેશે.

૨૭.૧૮ બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનો નિર્ધારીત પાર્કિંગ એરીયામાં જ પાર્ક કરવાના રહેશે.

૨૭.૧૯ બીજીતરફવાળાએ જો સદરહુ મીલકત ઉપર લોન કે નાણાંકીય બોજો ઉભો કરેલ હોય તો તે ચુકવવા માટે બીજીતરફવાળા એકલા હક્કદાર રહેશે તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૨૭.૨૦ બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકતમાં કોઈ ગેરકાયદેસર કે ગુનાહિત પ્રવૃત્તિ કે ધંધો કરે તો તેને લઈને ઉભી થનાર તમામ કાયદાકીય જવાબદારી બીજીતરફવાળા એકલાની રહેશે.

૨૭.૨૧ એકતરફવાળાએ સદરહુ યોજનામાં સારી કંપનીની લીફ્ટ ઈન્સ્ટોલ કરેલ છે જે લીફ્ટનો બીજીતરફવાળાએ સાચવીને ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેમજ તેમાં ગંદકી થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તથા લીફ્ટએ લીફ્ટ બનાવનાર કંપની દ્વારા બનાવવામાં આવેલ મશીન હોઈ તેમાં કોઈ યાંત્રિક ખામી ઉભી થાય અને તેને લઈને કોઈ અકસ્માત યા મૃત્યુ નીપજે તો તે અંગે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવવાના નથી. ભવિષ્યમાં લીફ્ટ અંગેનાં લાયસન્સ યોજનાનાં ફ્લેટ્સ હોલ્ડર તથા સોસાયટીનાં સભાસદોએ નિયમિત રીન્યુ કરાવવાનાં રહેશે.

૨૭.૨૨ એકતરફવાળાએ બનાવેલ સર્વિસ સોસાયટીનાં સભાસદ તરીકે બીજીતરફવાળાએ તે સર્વિસ સોસાયટીનાં નેજા હેઠળ જ જે તે હોદ્દેદારોને યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ કરવા દેવાનું રહેશે તે અન્વયે બીજીતરફવાળાએ કોઈ અલગ સોસાયટી કે મંડળી સ્થાપવા પ્રયત્ન કરવાનો નથી.

૨૭.૨૩ બીજીતરફવાળા જો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવામાં વિલંબ કરે તો વિલંબીત સમય પૂરતુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ઉપર માસિક બે (૦૨) ટકા લેખે વ્યાજ ચુકવવા જવાબદાર ઠરશે.

આ દસ્તાવેજ અન્વયેનાં તમામ નીતિ-નિયમો બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળાનાં વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, ભાડુઆત, લીઝ હોલ્ડર્સ, લીવ એન્ડ લાયસન્સ હોલ્ડર્સ, વપરાશ કર્તા, વિઝીટર્સ, એમ્પલોઈઝ વિગેરે તમામને લાગુ પડશે અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન (વપરાશનું પ્રમાણપત્ર) આવ્યેથી યોજના અન્વયે વણ વપરાયેલી અને / અગર વધારાની મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. તથા ટેરેસ રાઈટ્સ પરત્વેનાં એકતરફવાળાનાં તમામ હક્કો સમાપ્ત થઈ જશે. તેવા તમામ હક્કો મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી તથા

યોજનાનાં સભ્યોમાં વિલીન થશે.

(૨૯) સદરહુ યોજનાનાં પાર્કિંગ ડિસીપ્લીન સંબંધિત બીજીતરફવાળાનાં જે કોઈ બાંહેધરીઓ, સોગંદનામા, અન્ડરટેકીંગ વિગેરેની જરૂર ઉપસ્થિત થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ વખતો-વખત કોઈપણ જાતનાં વાંધા-તકરાર વગર લખી આપવાનાં છે અને તે મુજબ વર્તવાનું રહેશે.

(૩૦) સદરહુ યોજનાની એફ.એસ.આઈ. તથા પાર્કિંગ ડિસીપ્લીન સંબંધિત બીજીતરફવાળાનાં જે કોઈ બાંહેધરીઓ, સોગંદનામા, અન્ડરટેકીંગ વિગેરેની જરૂર ઉપસ્થિત થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ વખતો-વખત કોઈપણ જાતનાં વાંધા-તકરાર વગર લખી આપવાનાં છે અને તે મુજબ વર્તવાનું રહેશે.

(૩૧) સદરહુ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકત એકતરફવાળા કંપનીનાં તથા એકતરફવાળા કંપનીએ મેઈન્ટેનન્સ અર્થે બનાવેલ મેઈન્ટેનન્સ ઓથોરીટી / સર્વિસ સોસાયટીનાં તમામ નીતિ-નિયમો, ધારા-ધોરણ તથા ઠરાવોનું પાલન કરવાની શરતે બીજીતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેઓનાં ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઝ, વાપરવા, ભોગવવા, વેચવા, ગીરો કરવા, બક્ષીસ કરવા યા બીજીતરફવાળા તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર થશો તેમજ સદરહુ મીલકત આ રીતે બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરવાનો એકતરફવાળા કંપનીને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર હોઈ તે હક્ક અને અધિકારની રૂઈએ સદરહુ મીલકત એકતરફવાળા કંપનીએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરેલ છે.

(૩૨) સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાળા આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં આધારે તમામ સરકારી તથા અર્ધસરકારી રેકર્ડો જેવા કે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા ટોરેન્ટ પાવર લી.નાં રેકર્ડમાં તમારા નામે કરાવી લેવા હક્કદાર છો તે અંગે એકતરફવાળાની સહી, સંમત્તિ, રાજીનામું તથા કબુલાત છે અને રહેશે તેમ છતાં ભવિષ્યમાં તે અંગે જ્યાં જ્યાં એકતરફવાળાની કે અમારા

લાગતા વળગતા હોદ્દેદારોની સહી, સાક્ષી, અરજી, એફીડેવીટ, બોન્ડ, ડેક્લેરેશન, કબુલાત, સુધારા વિગેરેની જરૂરત પડે તો તે તે ત્યાં ત્યાં કરી આપવા એકતરફવાળા બંધાયેલા છીએ.

૩૩. **<u>ડીફેક્ટ લાયાબિલીટી :-</u>**

સદરહુ યોજનાની બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ થઈ ગયા બાદ પાંચ (૦૫) વર્ષનાં સમય દરમ્યાન સદરહુ મીલકતનાં બાંધકામ અંગે કોઈ ડીફેક્ટ ધ્યાન ઉપર આવે તો તે અંગેની લેખિત જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે તે રીતેની જાણ એકતરફવાળાને થયેથી ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં ઉપરોક્ત ડીફેક્ટ એકતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ એકતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યા બાદ જો બીજીતરફવાળાએ સિવિલ રાહે સદરહુ મીલકતમાં ફેરફાર કરેલ હોય અને તેને લઈને ઉપરોક્ત ડીફેક્ટ સર્જાયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં ડીફેક્ટ દૂર કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે. વધુમાં જો આવા સિવિલ રાહે કરવામાં આવેલ ફેરફારને લઈને જો સ્ટ્રકચરની સ્ટેબીલીટી જોખમાય તો તેવા સંજોગોમાં તેને લઈને જે કોઈ નુકશાન યા અકસ્માત થાય તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

નીચેના સંજોગોમાં પણ જો કોઈ ડીફેક્ટ ઉત્પન્ન થશે તો તે અંગે એકતરફવાળાની જવાબદારી રહેશે નહિં.

(એ) જો કોઈ ડીફેક્ટ એકતરફવાળાનાં ફોલ્ટનાં કારણે જનરેટ ન થઈ હોય અને / અગર કુદરતી આપત્તીનાં કારણે જનરેટ થઈ હોય તેવા સંજોગોમાં.

(બી) જો કોઈ ડીફેક્ટ ખરાબ / અયોગ્ય / અન અધિકૃત વપરાશનાં કારણે જનરેટ થઈ હોય તો તેવા સંજોગોમાં.

(સી) જો કોઈ માલ મટીરીયલનાં આકાર, સાઈઝ, થીકનેશ અને / અગર કલરમાં માઈનોર ફેરફાર હોય તો તેને ડીફેકટ ગણવામાં આવશે નહિં.

(ડી) જે માલ મટીરીયલ અન્વયે તથા સર્વિસ અંગે પ્રોડકટ સપ્લાયર દ્વારા અને / અગર સર્વિસ પ્રોવાઈડર દ્વારા જેટલા સમયની ગેરંટી-વોરંટી એકતરફવાળાને આપવામાં આવેલ હશે તેટલી ગેરંટી એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને હસ્તાંતરીત કરશે. તેનાથી વધારાનાં સમય માટે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહિં.

(ઈ) મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી તથા યુનિટ હોલ્ડર્સ તેઓને પ્રોડકટ સપ્લાયર દ્વારા અને / અગર સર્વિસ પ્રોવાઈડર દ્વારા આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલ પ્રમાણે વર્તવા જવાબદાર રહેશે.

(એફ) જો કોઈ યુનિટ હોલ્ડર બાનાખત / વેચાણ દસ્તાવેજમાં નક્કી થયા વિરુધ્ધનું વર્તન કરશે તો તેવા સંજોગોમાં.

(જી) બીજીતરફવાળા તેઓને આપવામાં આવેલ યુનિટનાં કોલમ, બીમ વિગેરેમાં અને / અગર તેનાં કોઈ ફીટીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કે ફેરફાર કરશે તો તેવા સંજોગોમાં.

(એચ) બીજીતરફવાળા તેઓને આપવામાં આવેલ યુનિટ (બાથરૂમ, ટોયલેટ, કીચન સહિત)નાં કે તેની બહારની કોઈપણ જગ્યામાં પ્લમ્બીંગ રીલીટેડ ફીટીંગ્સ, પાઈપ્સ, વોટર સપ્લાય-ડ્રેનેજ કનેકશન વિગેરેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં ફેરફાર કરશે કરાવશે જેને લઈને લીકેજ / ભેજનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં.

(આઈ) ઈલેકટ્રીક સીટી ઓથોરીટી દ્વારા પાવર ફ્લક્ચ્યુએશન / વેરીયેશન આવે જેનાં કારણે જો કોઈ નુકશાન કે જાનહાની થાય તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિં.

(૩૪) **ડીસ્પ્યુટ રીઝોલ્યુશન**

આ વેચાણ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરત અંગે કોઈપણ પક્ષકારને તકરાર યા મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિવારણ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા નિયુક્ત કરવામાં આવેલ એડજ્યુકેટીંગ ઓફિસર સક્ષમ ફરિયાદ દાખલ કરી કરવામાં આવશે. આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે લીગલ જ્યુરીડીક્શન અમદાવાદની કોર્ટનું રહેશે.

(૩૫) સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યો તે તારીખથી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનાં ટેક્ષનાં નાણાં, ઈલેકટ્રીક બર્નીગ બીલનાં નાણાં તથા તમામ પ્રકારની યુટીલીટી સર્વિસીસનાં વપરાશનાં નાણાં વિગેરે બીજીતરફવાળાએ ભરવાનાં તથા ભોગવવાનાં છે અને રહેશે.

(૩૬) સદરહુ યોજનાની બાહ્ય સુંદરતા જળવાઈ રહે તે હેતુથી સદરહુ યોજનાનાં બાહ્ય એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર બીજીતરફવાળાએ કરવાનો નથી અને યોજનાનાં આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી.

(૩૭) સદરહુ "FELICIA" સ્કીમનાં માર્કેટીંગ માટે યોજનાનો બેઝીક આઈડીયા યોજનામાં મીલકત ખરીદવા ઈચ્છા ધરાવનાર વ્યક્તિઓને મળી રહે તે માટે યોજનાની ટેન્ટેટીવ ડીટેઈલ્સ ધરાવતું બ્રોશર એકતરફવાળા કંપની દ્વારા તૈયાર કરાવવામાં આવેલ જે બ્રોશર્સ એકતરફવાળાએ તેવી રસ ધરાવતી વ્યક્તિઓને આપેલ છે પરંતુ ઉપરોક્ત બ્રોશર માત્ર ટેન્ટેટીવ ડીટેઈલ્સવાળા તેમજ યોજના અંગે માત્ર સમજણ આપવા માટે બનાવવામાં આવેલ બ્રોશર્સ છે જે અન્વયે એકતરફવાળા કંપની યોજનાનાં બાંધકામ, એલીવેશન તથા અન્ય ટેકનિકલ બાબતોમાં તેમજ ફેસેલીટીઝ તથા એમેનીટીઝમાં એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તેવા તમામ ફેરફાર કરી સ્કીમ ફાઈનલાઈઝ કરવા હરહંમેશ હક્કદાર રહીશું જે અન્વયે યોજનાનાં કોઈપણ

ફ્લેટ હોલ્ડર - વેચાણ રાખનારે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો-તકરાર કરવાનો નથી અને તેવો કોઈ વાંધો-તકરાર કરશે-કરાવશે તો તે તમામ રદબાતલ ઠરશે તેમજ તેને લઈને એકતરફવાળાને થનાર નુકશાન તથા ખર્ચની જવાબદારી તેવા વાંધેદારોની રહેશે.

(૩૮) સદરહુ મીલકત આ રીતે વેચાણ દસ્તાવેજથી બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા માટે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનાં તમામ ભાગીદારોએ અમો **હેમંત બળવંતરાય શુકલ**ની તરફેણમાં ઓથોરીટી લેટર લખી આપી અમારી અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે નિયુક્ત કરી સર્વાનુમતે અધિકાર આપવામાં આવેલ છે. જે ઓથોરીટી હાલમાં પણ અમલમાં છે.

(૩૯) સદરહુ મીલકતનાં આ વેચાણ દસ્તાવેજને લગતો તમામ ખર્ચ જેવો કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળા એકલાએ ભોગવેલ છે.

સદરહુ મીલકતનાં વેચાણ અવેજનાં રૂપિયા પહોંચ્યાની વિગત જે.....

રૂા......................=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરાનો ચેક નં......................., તા...../..../........ ના રોજનો ....બેંક, ...શાખા, ...નો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાનાં નામનો આપેલ છે તે.
રૂા......................=૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરાનો ચેક નં......................., તા...../..../........ ના રોજનો ....બેંક, ...શાખા, ...નો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાનાં નામનો આપેલ છે તે.

રૂા......................=૦૦ અંકે રૂપિયા ....પુરા...

રીમાર્ક : વેચાણ અવેજનાં ચેક બેંકમાં રજુ થઈ સ્વીકારાયેથી વેચાણ દસ્તાવેજનો અમલ શરૂ થયેલો ગણાશે.

: પરિશિષ્ટ :

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમનાં સર્વે નં.૨૩૮/૧ (ખાતા નં.૧૮૮૬) વાળી હે.આરે.ચો.મી.: ૧-૨૨-૪૨ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ તથા સ.ચો.મી.: ૭૩૪૫ ક્ષેત્રફળ આપવામાં આવેલ છે જે સર્વે નં.૨૩૮/૧ ની કુલ્લે સ.ચો.મી. : ૧૨૨૪૨ જમીન પૈકીની સ.ચો.મી.: ૮૦૬૨ જમીન તથા તે જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજય હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીનમાં આવેલ "FELICIA"એ નામની ફ્લેટ્સ તથા શોપ્સની યોજનામાં **............... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : ...., સ.ચો.મી. : ....** રેરા કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત તથા **સ.ચો.મી. : ....** વોશ એરીયા તેમજ **સ.ચો.મી. : ....** બાલ્કનીનાં બાંધકામ વાળી મીલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **સ.ચો.મી.: ....** બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા યોજનાની જમીનમાં **સ.ચો.મી. : ....** વણ વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો સહિતની**...** જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :-

પશ્ચિમ :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેનાં નંબર, માપ તથા ખુંટચાર વચલી **......... ફ્લોર** પર આવેલ **........... નંબર : ..../.........** વાળી બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેમાં આવેલ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીક સર્વિસ સહિતની મીલકત તથા સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓ ફક્ત વાપરવાનાં હક્કો સહિતની મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વરાડે હક્કો સહિતની મીલકત તથા સદરહુ મીલકતનાં રસ્તાના તથા ચાલનીકાલનાં હક્કો સહિતની મીલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરી સદરહુ મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ સોંપેલ છે. જે બીજીતરફવાળાએ સ્થળ ઉપર સંભાળી લીધેલ છે.

એકતરફવાળા/લખી આપનારની સહી :-

બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનારની સહી :-

<u>**એકતરફવાળા/લખી આપનારની સહી :-**</u>

<u>**બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનારની સહી :-**</u>

<u>**પોસ્ટલ એડ્રેસ**</u> **:-** ....નં......, ''.....'' ફ્લોર, "FELICIA", ..., અમદાવાદ.

એ રીતેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અક્કલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં અમદાવાદ મુકામે કરેલો છે જે એકતરફવાળા **LLP**ને તથા **LLP**નાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એડવાઈઝરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામને તેમજ બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજ તા...... માહે..............., સને ૨૦૧૯ ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે-----------------------------મતુ   અત્રે---------------------------શાખ

એકતરફવાળાની સહી :-   **સાક્ષીઓની સહી :-**

M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLPનાં

વતી અને તરફથી તેનાં ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનર :-

-----------------------------------   ૧.-------------------------------

(હેમંત બળવંતરાય શુકલ)

૨.-------------------------------

"એનેક્ષર-એ"

"એનેક્ષર-બી"

<u>"એનેક્ષર-સી"</u>

<u>ભારતીય રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ - ૩૨ (એ) મુજબ પરિશિષ્ટ :-</u>

<u>એકતરફવાળાની સહી :-</u>

M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLPનાં

વતી અને તરફથી તેનાં ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનર :-

(હેમંત બળવંતરાય શુકલ)

<u>બીજીતરફવાળાની સહી :-</u>

(....)

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-ર (વાડજ)નાં સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમનાં સર્વે નં.ર૩૮/૧ (ખાતા નં.૧૮૮૬) વાળી હે.આરે.ચો.મી.: ૧-રર-૪ર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.ર૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪ર૫ તથા સ.ચો.મી.: ૭૩૪૫ ક્ષેત્રફળ આપવામાં આવેલ છે જે સર્વે નં.ર૩૮/૧ ની કુલ્લે સ.ચો.મી. : ૧રર૪ર જમીન પૈકીની સ.ચો.મી.: ૮૦૬ર જમીન તથા તે જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪ર૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજય હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીનમાં આવેલ "FELICIA"એ નામની ફલેટ્સ તથા શોપ્સની યોજનામાં .... ફલોર ઉપર આવેલ શોપ નંબર : .... વાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા................=00 અંકે રૂપિયા .... પુરાનો...

પ્રયોજક (Promoter)**:-** એકતરફવાળા

M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLP (Pan No. : ADTFS 6830 L) કે જે ધી લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ એક્ટ-૨૦૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ થયેલ લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મ છે જેનું ઠેકાણું : FELICIA, ઓસીયન કોલીના પાસે, ટી.પી. ૨૯, એફ.પી. ૪૨૫, પ્રગતિનગર, નારણપુરા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૮ છે તેનાં વતી અને તરફથી તેનાં ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનર :-

હેમંત બળવંતરાય શુકલ

Aadhaar No. : 4066 3952 5339

ઉ.વ.આ. : ૪૫, જાતે ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : બી-૩૦૧, સ્મિતા ટાવર, ગુરૂકુળ રોડ, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ‘પ્રયોજક (Promoter)’ અને/અગર એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દનાં અર્થમાં પ્રયોજક (Promoter) **LLP**નો તથા **LLP**નાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એડવાઈઝરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

એલોટી (Allottee)**:-** બીજીતરફવાળા

....

Pan No. : ....

Aadhar No. ....

ઉ.વ.આ. : ...., ધંધો : ...., જાતે ધર્મે : હિન્દુ, રહેવાસી : ....

....નાં.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'એલોટી (Allottee)' અને/અગર બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દનાં અર્થમાં એલોટી (Allottee)નો તથા એલોટી (Allottee)નાં વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમનાં સર્વે નં.૨૩૮/૧ (ખાતા નં.૧૮૮૬) વાળી હે.આરે.ચો.મી.: ૧-૨૨-૪૨ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ તથા સ.ચો.મી.: ૭૩૪૫ ક્ષેત્રફળ આપવામાં આવેલ છે જે સર્વે નં.૨૩૮/૧ ની કુલ્લે સ.ચો.મી. : ૧૨૨૪૨ જમીન પૈકીની સ.ચો.મી.: ૮૦૬૨ જમીન તથા તે જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજય હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીનમાં આવેલ "FELICIA"એ નામની ફ્લેટ્સ તથા શોપ્સની યોજનામાં .... **ફ્લોર ઉપર આવેલ શોપ નંબર : ...., સ.ચો.મી. : ....** રેરા કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **સ.ચો.મી.: ....** બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા યોજનાની જમીનમાં **સ.ચો.મી. : ....** વણ વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો સહિતની એકતરફવાળા કંપનીની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.

(૨) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમનાં સર્વે નં.૨૩૮/૧ (ખાતા નં.૧૮૮૬) વાળી હે.આરે.ચો.મી.: ૧-૨૨-૪૨ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ તથા સ.ચો.મી.: ૭૩૪૫ ક્ષેત્રફળ આપવામાં આવેલ છે જે સર્વે નં.૨૩૮/૧ ની કુલ્લે સ.ચો.મી. : ૧૨૨૪૨ જમીન પૈકીની સ.ચો.મી.: ૮૦૬૨ જમીન તથા તે જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજ્ય હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીન તેના માલિકો પાસેથી એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૬૭૧૩ થી તા.૧૨/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાવી કરાવેલ. તે રીતે ત્યારથી સદરહુ ઉપરોક્ત જમીન એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. સદર જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ જમીન”એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

(૩) સદરહુ જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા તેઓની કચેરીનાં ક્રમાંક : સીબી/લેન્ડ-૨/એન.એ./એસ.આર.-૪૬૭/૧૪ થી તા.૨૯/૦૧/૨૦૧૫ નાં રોજ આપવામાં આવેલ. ત્યારબાદ વાણિજ્ય હેતુલક્ષી બીનખેતી લાયક ઉપયોગ સારૂ બીનખેતીની પરવાનગી નાયબ કલેકટરશ્રી (બીનખેતી), અમદાવાદ દ્વારા તેઓની કચેરીનાં તા.૦૬/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજના હુકમ નં.એન.એ./યુ-૧/કલમ-૬૫-એ/વાડજ/કેસ નં.૪૪૭/૨૦૧૭ થી આપવામાં આવેલ છે.

(૪) ત્યારબાદ, ઉપરોક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજ્ય

હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીનમાં એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ રેસીડન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા કોમર્શીયલ શોપ્સની યોજના સાકાર કરવાનું નક્કી કરી તે યોજના સાકાર કરવા આર્કિટેક્ટ, એન્જિનિયર તથા કોન્ટ્રાકટર વિગેરેની નિમણુંક કરી કોમન સુવિધાઓની જોગવાઈ કરી યોજનાનાં પ્લાન બનાવી તે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજૂ કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેની કચેરીનાં કેસ નં.BHNTI/WZ/100119/CGDCRV/A1560 /R0/M1, BHNTS/WZ/100119/CGDCRV/A1570/R0/M1 તથા BHNTS /WZ/100119/CGDCRV/A1571/R0/M1, તા.૨૬/૦૪/૨૦૧૯ થી બાંધકામ શરૂ કરવાની મંજુરી આપવામાં આવેલ. તે મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ ઉપરોક્ત જમીનમાં “FELICIA”નાં નામથી ફ્લેટ્સ તથા શોપ્સની યોજના સાકાર કરેલ છે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ યોજના” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ યોજના હેઠળ એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ “એ”, “બી”, “સી” તથા “ડી” બ્લોક એમ કુલ ચાર બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે જે પૈકીનાં “એ” તથા “બી” બ્લોકની મળી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર કુલ્લે સળંગ બાર (૧૨) દુકાનો બાંધવામાં આવેલ છે તથા તેની ઉપર પહેલા માળથી તેરમા માળ (ટોપ ફ્લોર) સુધી દરેક માળ ઉપર “એ” તથા “બી” એમ દરેક બ્લોકમાં બે (૦૨) રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) બાંધવામાં આવેલ છે. જે પૈકીનાં ફર્સ્ટ ફ્લોરનાં ફ્લેટ નં.એ/૧૦૧, એ/૧૦૨, બી/૧૦૧ તથા બી/૧૦૨ ની સાથે તેને લગત ઓપન ટેરેસ સંકળાયેલા છે. સદર યોજના પૈકીનાં “સી” તથા “ડી” એમ દરેક બ્લોકમાં પહેલા માળથી લઈને બારમા માળ (ટોપ ફ્લોર) સુધી દરેક માળ ઉપર બે (૦૨) રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) બાંધવામાં આવેલ છે જે પૈકીનાં ફર્સ્ટ ફ્લોરનાં ફ્લેટ નં.સી/૧૦૧, સી/૧૦૨, ડી/૧૦૧ તથા ડી/૧૦૨ ની સાથે તેને લગત ઓપન ટેરેસ સંકળાયેલા છે.

સદર યોજનાનાં “એ” તથા “બી” બ્લોકની નીચે બાંધવામાં આવેલ બેઝમેન્ટમાં માત્ર “એ” તથા “બી” બ્લોકનાં કોમર્શિયલ યુનીટ (શોપ) હોલ્ડર્સ તથા રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સની પાર્કિંગ ફેસીલીટીની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે. તદ્ઉપરાંત “એ” તથા “બી” બ્લોકનાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાનોની સામેની તરફનાં પાર્કિંગ એરીયાને સમગ્ર યોજનાનું જનરલ વીઝીટર્સ પાર્કિંગ તરીકે રાખવાની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે.

સદર યોજનાનાં “સી” બ્લોકની નીચે બાંધવામાં આવેલ બેઝમેન્ટમાં માત્ર “સી” બ્લોકનાં રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સની પાર્કિંગ ફેસીલીટીની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે.

સદર યોજનાનાં “ડી” બ્લોકની નીચે બાંધવામાં આવેલ બેઝમેન્ટમાં માત્ર “ડી” બ્લોકનાં રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સની પાર્કિંગ ફેસીલીટીની ગોઠવણ કરવામાં આવેલ છે.

સદર યોજનાનાં “એ”, “બી”, “સી” તથા “ડી” એમ ચારેય બ્લોકનાં ટોપ ફ્લોરની ઉપર આવેલ ઓપન ટેરેસ યોજનાનાં દરેક સભ્યો માટે કોમન ટેરેસ તરીકે રાખવામાં આવેલ છે તેથી યોજનાનાં જે તે બ્લોકનાં યુનિટ હોલ્ડર પોત-પોતાનાં બ્લોકનાં ટોપ ફ્લોરની ઉપર આવેલ કોમન ટેરેસનો મજીયારામાં મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીની પૂર્વ સંમત્તિથી વાપર ઉપયોગ કરી શકશે.

(૫) સદરહુ યોજનાની કામગીરી પરિપૂર્ણ થઈ જતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (AMC)ની કચેરી દ્વારા તા...../..../૨૦૨... ના રોજ તેઓની કચેરીનાં ક્રમાંક : .... થી બી.યુ. પરમીશન આપવામાં આવેલ છે.

(૬) એકતરફવાળા પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટને Real Estate Regulatory Act ની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Authority સમક્ષ નોંધાવવામાં આવેલ છે જે અન્વયે સદર ઓથોરીટી દ્વારા તેને રજીસ્ટ્રેશન નં.___________________________, તા.___/___/2019 આપવામાં આવેલ છે. (જેનું વિગતવાર વર્ણન પાછળ **"એનેક્ષર-સી"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે).

(૭) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે માલિક કબજેદાર હોવાની રૂઈએ એકતરફવાળા સદરહુ યોજનાનાં અલગ-અલગ રેસીડન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા કોમર્શીયલ શોપ્સનું તેને આનુસંગિક સગવડો સહિત વેચાણ કરવા હક્કદાર થયેલ છે.

(૮) સદરહુ યોજનામાં **.............. ફ્લોર ઉપર આવેલ શોપ નંબર : ...., સ.ચો.મી. : ....** રેરા કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **સ.ચો.મી.: ....** બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા યોજનાની જમીનમાં **સ.ચો.મી. : ....** વણ વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો સહિતની (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મીલકત"એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન પાછળ **"પરિશિષ્ટ"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે) વેચાણ રાખવા માટે બીજીતરફવાળાએ તૈયારી દર્શાવતાં તે અન્વયે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાતાઘાટોનાં પરિણામ સ્વરૂપે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને **રૂા.....................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં સદર મીલકત નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની શરતે તથા અન્ય શરતોએ વેચાણ કરવા સંમત્ત થયેલ તથા તે અંગેનો બાનાખતનો કરાર અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.............., તા................. થી નોંધાવી કરી આપેલ છે.

(૯) સદરહુ મીલકતનો RERA કારપેટ એરીયા સ.ચો.ફુટ : .... યાને સ.ચો.મી. : .... છે. RERA ગાઈડ લાઈન પ્રમાણે કારપેટ એરીયા (Carpet Area) એટલે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મીલકતનો નેટ વાપરવાનો વિસ્તાર કે જેમાંથી બહારની દિવાલો તેમજ સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળ હોય તો તે એરીયા, બાલ્કની એરીયા હોય તો તે તથા ઓપન ટેરેસ હોય તો તે બાકાત રાખેલ છે પરંતુ RERA કારપેટ એરીયામાં સદરહુ મીલકતની આંતરિક દિવાલોનો સમાવેશ થઈ જાય છે. સદરહુ યોજનાનો લે-આઉટ પ્લાન આ સાથે **"એનેક્ષર-એ"** થી બીડેલ છે તથા સદરહુ મીલકતનો ફ્લોર પ્લાન આ સાથે **"એનેક્ષર-બી"** થી બીડેલ છે.

(૧૦) સદરહુ મીલકતની કુલ કિંમત રૂા......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે જેને હવે પછી સદરહુ મીલકતની **"ટોટલ પ્રાઈસ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેનું બ્રેકઅપ નીચે મુજબ છે :-

.... ફ્લોર

શોપ નંબર : ....

સ.ચો.મી. : .... રેરા કારપેટ એરીયા

પ્રતિ સ.ચો.મી. : એક (૦૧)નો રેટ રૂા......................=૦૦

ટોટલ પ્રાઈસ રૂા......................=૦૦

(રૂા......................=૦૦ X **સ.ચો.મી. : ....**)

વિવરણ :-

(એ) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં બુકિંગ એમાઉન્ટનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.

(બી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં સર્વિસ ટેક્ષ (તા.૦૧/૦૭/૨૦૧૭ની અસરથી જી.એસ.ટી.) તથા અન્ય કરવેરાનો સમાવેશ

થતો ન હોઈ તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાં રહેશે.

(સી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં આ બાનાખત અન્વયે તથા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વાપરવામાં આવેલ / આવનાર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરેનો સમાવેશ થતો ન હોઈ તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાં રહેશે.

(ડી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, ઉત્તર ટોરેન્ટ પાવર લી.નાં ચાર્જીસ, AMC ચાર્જીસ તથા એકસ્ટ્રા વર્ક ચાર્જીસ (જો એકસ્ટ્રા વર્ક કરાવેલ હોય તો)નો સમાવેશ થતો ન હોઈ તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાંરહેશે.

(ઈ) સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે દરમ્યાનમાં જો કોઈ ટેક્ષ સ્ટ્રકચરમાં ફેરફાર આવે અને/અગર કોઈ નવા ટેક્ષિસ ઉમેરાય તો તે તમામ ટોટલ પ્રાઈસ ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનાં રહેશે.

(એફ) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પેમેન્ટ ડ્યુ થાય તે અગાઉ જાણ કરવાની રહેશે તે અન્વયે જાણ થયેથી ત્રીસ (૩૦) દિવસનાં સમયગાળામાં બીજીતરફવાળાએ નિર્ધારીત રકમ કરવેરા સહિતનું પેમેન્ટ કરી દેવાનું રહેશે.

(જી) સદરહુ મીલકતની ટોટલ પ્રાઈસમાં યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

(૧૧) સદરહુ ઉપરોક્ત બાનાખતને પૂરક બાકીનાં વેચાણ અવેજનાં નાણાં બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ચુકવી આપતાં સદરહુ મીલકત વેચાણ આપી તે અંગેનો આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તેમજ

સદરહુ મીલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સ્થળ ઉપર માપી-મપાવી સંપૂર્ણ નિરીક્ષણ કરાવી સોંપી દિધેલ છે જે બીજીતરફવાળાએ માપી-મપાવી સંપૂર્ણ નિરીક્ષણ કરી-કરાવી સંતોષકારક રીતે સંભાળી લીધેલ છે.

(૧૨) સદરહુ જમીનનાં તેમજ સદરહુ યોજનાનાં ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ - પરિક્ષણ બીજીતરફવાળાએ પરિપૂર્ણ કરી લીધેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાનાં પ્લાન તેમજ ડિઝાઈન્સ તથા સ્પેશીફિકેશન કે જે એકતરફવાળાનાં આર્કીટેકટ સૌરભ વર્મા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે તમામનું પણ નિરીક્ષણ-પરિક્ષણ બીજીતરફવાળાએ પરિપૂર્ણ કરી લીધેલ છે તેમજ Real Estate Regulatory Act ની જોગવાઈઓ હેઠળનાં જરૂરી દસ્તાવેજો પણ બીજીતરફવાળાએ જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તે તમામ બાબતો અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૧૩) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ જમીનનાં ટાઈટલ સંબંધિત દસ્તાવેજોની તથા રેવન્યુ રેકર્ડની તથા મંજુર થયેલ પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠીની, યોજનાનાં ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ તથા રીપોર્ટની નકલો આપેલ છે જે તમામ બીજીતરફવાળાએ જોઈ-ચકાસી લીધેલ છે તે તમામ બાબતો અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૧૪) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ બાંધકામવાળી મીલકતને લગત યોજનાની જમીનમાં જે વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે પરંતુ Real Estate Regulatory Act ની જોગવાઈઓ મુજબ યોજનાની જમીનનું હોલ્ડીંગ તથા વહીવટ ".............. કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સર્વિસ સોસાયટી" હસ્તક રહેશે.

(૧૫) સદરહુ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકત આજ પહેલા એકતરફવાળાએ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી બોજામાં

કે જોખમમાં મુકેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત ઉપર કોઈપણ રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક, સહકારી બેંક, સંસ્થા કે ટ્રસ્ટ પાસેથી લોન લઈ બોજો કરેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત ઉપર કોઈના જામીન થયેલા નથી કે સોલવંશી સર્ટીફિકેટ કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત પરત્વે કોઈપણ શખ્સનો ભરણપોષણનો કે ખોરાકી પોષાકીનો હક્ક નથી તેમજ સદરહુ મીલકત આ રીતે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા એકતરફવાળા માલિક મુખત્યાર અને હક્કદાર છીએ તેવી તમામ બાબતનો પાકો વિશ્વાસ અને ભરૂસો આપી તે બાબતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને લખી આપેલ છે. તે રીતે સદરહુ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતનાં રાઈટ ટાઈટલ્સ ક્લીયર માર્કેટેબલ તથા સેલેબલ છે.

(૧૬) સદરહુ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સની જવાબદારી જયાં સુધી એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને ન સોંપે ત્યાં સુધી તે જવાબદારી એકતરફવાળાનાં શીરે રહેશે તે અન્વયે એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૭) સદરહુ યોજનાનો યોગ્ય રીતે વહીવટ વ્યવસ્થા જળવાઈ રહે તે હેતુથી એકતરફવાળાએ ".." નામથી મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી બનાવી તેની નોંધણી ગુજરાત રાજ્યનાં સહકારી ગૃહ મંડળીનાં કાયદા હેઠળ કરાવેલ છે જે અન્વયે સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીની તા................. ના રોજ નોંધણી કરી તેને રજીસ્ટર્ડ નં................ આપવામાં આવેલ છે. જે મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીનાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે તેમજ તે મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ નીતિ-નિયમો ઘડી અમલમાં મુકવામાં આવે તેમજ જો કોઈ ઠરાવો કરવામાં આવે તે તમામનું ચુસ્તપણે પાલન બીજીતરફવાળાએ કરવાનું છે અને રહેશે તેમજ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સનો વહીવટ એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને સોંપે ત્યારબાદ

સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી દ્વારા જે કોઈ વહીવટી ફાળાની રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ રકમો નિયમિતપણે બીજીતરફવાળાએ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તદઉપરાંત જ્યાં સુધી મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને વહીવટની સોંપણી ન થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા જે રકમ વહીવટી ફાળા તરીકે નક્કી કરીએ તેની સદરહુ મીલકત પરત્વે વરાડે પડતી રકમ બીજીતરફવાળાએ નિયમિતપણે એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનાનો વહીવટ જ્યારે એકતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીને સોંપીએ ત્યારે મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટનાં સભ્યો પાસેથી ઉઘરાવેલ નાણાં મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીમાં એકતરફવાળા જમા કરાવવાની આથી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૧૮) યોજનાનાં બીજીતરફવાળા સહિતનાં સભાસદો ઉપરોક્ત મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી સિવાયની અન્ય કોઈ સોસાયટી કે બોડીની રચના કરી શકશે નહીં. તેઓ તમામે એકતરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીનાં નેજા હેઠળ જ યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સની કામગીરી હાથ ધરવાની રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાનાં શીરે રહેશે.

(૨૦) સદરહુ યોજનાની બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ થઈ ગયા બાદ પાંચ (૦૫) વર્ષનાં સમય દરમ્યાન સદરહુ મીલકતનાં બાંધકામ અંગે કોઈ ડીફેક્ટ ધ્યાન ઉપર તો તે અંગેની લેખિત જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે તે રીતેની જાણ એકતરફવાળાને થયેથી ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં ઉપરોક્ત ડીફેક્ટ એકતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ એકતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યા બાદ જો બીજીતરફવાળાએ સિવિલ વર્કથી સદરહુ

મીલકતમાં ફેરફાર કરેલ હોય અને તેને લઈને ઉપરોક્ત ડીફેક્ટ સર્જાયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં ડીફેક્ટ દૂર કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે. વધુમાં જો આવા સિવિલ વર્કથી કરવામાં આવેલ ફેરફારને લઈને જો સ્ટ્રકચરની સ્ટેબીલીટી જોખમાય તો તેવા સંજોગોમાં તેને લઈને જે કોઈ નુકશાન યા અકસ્માત થાય તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(૨૧) સદરહુ યોજનાનાં કોમન વપરાશનાં એરીયા તથા કોમન વપરાશની સુવિધાઓનાં વપરાશ બદલ તે તમામનાં નિભાવ ખર્ચ તરીકે જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ વરાડે પડતો ચુકવવા બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

(૨૨) સદરહુ યોજનાનાં કોઈપણ ભાગમાં ફકત મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એકતરફવાળા અને/અગર તેઓની એસોસીએટેડ એજન્સીઝ કે તેના કર્મચારીઓ પ્રવેશ કરી શકશે અને જો કોઈ યુનિટની અંદર ખામી સર્જાયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જે તે યુનિટનાં માલિક કબજેદાર/વપરાશ કર્તાએ તેઓને મેઈન્ટેનન્સ / રીપેરીંગ અર્થે જે તે યુનિટમાં પ્રવેશી કામગીરી કરવા દેવાની રહેશે.

(૨૩) સદરહુ મીલકતનો બીજીતરફવાળાએ અને/અગર તેઓનાં ટ્રાન્સફરીઝ, એસાઈનીઝ, ભાડાપટ્ટેદાર, લાયસન્સ હોલ્ડર, વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેએ કાયદેસરનો રહેણાંક હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૨૪) સદરહુ યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ અને/અગર તેઓનાં ટ્રાન્સફરીઝ, એસાઈનીઝ, ભાડાપટ્ટેદાર, લાયસન્સ હોલ્ડર, વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેએ યોજનાનાં નીતિ-નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૨૫) સદરહુ મીલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ સદરહુ મીલકતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની માર્જીનની જગ્યા તથા અન્ય ઉપલબ્ધ સુવિધાઓની

બીજીતરફવાળાએ સારી રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે અને ત્યારે સદરહુ મીલકતનો નિભાવ બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે કરવાનો રહેશે.

(૨૬) સદરહુ મીલકત અંગેનાં કન્સ્ટ્રકશન, સ્પેશીફીકેશન તથા તે અંગેની તમામ જાણકારી તેમજ યોજનાનાં રાઈટ ટાઈટલ્સ અંગેની તમામ જાણકારી મેળવી સંતોષકારક લાગતા સમજી વિચારી સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે તે અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો-તકરાર લેવા લેવડાવવાનો નથી અને તેવો કોઈ વાંધો-તકરાર કરશો-કરાવશો તો તે રદ્દબાતલ ઠરશે.

(૨૭) બીજીતરફવાળાએ નીચે પ્રમાણેનાં નિયમોનું પાલન કરવાની બાંહેધરી તથા ખાત્રી આપતાં સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ વેચાણ આપેલ છે જે નિયમો નીચે મુજબ છે :-

૨૭.૧ એકતરફવાળાને તથા સર્વિસ સોસાયટીનાં યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સ માટે પૂરતો સાથ-સહકાર બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે અને રહેશે.

૨૭.૨ એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સ માટે જે કોઈ નીતિ-નિયમો બનાવવામાં આવે તથા અમલમાં મુકવામાં આવે તે તમામનો તથા જે કોઈ ઠરાવો તથા બાયલોઝ પસાર કરવામાં આવે તે તમામનું બીજીતરફવાળાએ ચૂસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.

૨૭.૩ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારબાદ જયારે પણ કોમન યુટીલીટીઝની જાળવણી તથા રીપેરીંગ માટે એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટીનાં પ્રતિનિધિ અને/અગર ટેકનિકલ પર્સનને સદરહુ મીલકતમાં પ્રવેશ કરી કામ કરવાની જરૂર પડે તો બીજીતરફવાળાએ તેઓને પ્રવેશ કરી કામગીરી કરવા માટે પૂરતો સહકાર આપવાનો રહેશે.

૨૭.૪ એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ઉઘરાવવામાં આવે તે વરાડે પડતાં બીજીતરફવાળાએ સમયસર ચુકવી આપવાના છે અને રહેશે.

૨૭.૫ બીજીતરફવાળાએ પાર્કિંગ એરીયામાં કોઈ કાચુ-પાકુ બાંધકામ કે દબાણ બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી કે તેના કોઈ ભાગલા કરવાના નથી.

૨૭.૬ બીજીતરફવાળાએ યોજનાનાં કોમન એરીયામાં કોઈ કચરો ફેંકવાનો નથી કે ગંદકી થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી.

૨૭.૭ બીજીતરફવાળાએ ગટર લાઈનમાં ચોકઅપ થઈ જાય કે અટકી જાય તેવું કોઈ પદાર્થ નાંખવાનો નથી.

૨૭.૮ સદરહુ મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ જ્વલનશીલ કે તુરંત સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ કે ઈન્ડસ્ટ્રીયલ વપરાશમાં લેવાતું કોઈ કેમિકલ કે પ્રવાહી રાખવાનું નથી.

૨૭.૯ સદરહુ યોજનાનાં આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી અને જો તેવુ કોઈ કૃત્ય કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો તેને લઈને જે કોઈ નુકશાન થયેલ હશે તે તમામ નુકશાની બીજીતરફવાળા પાસેથી વસુલ લેવા એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર થશે. વધુમાં તેવા સંજોગોમાં કાયદા મુજબ નિર્ધારીત વોરંટી પિરીયડ લાગુ પડશે નહીં.

૨૭.૧૦ સદરહુ મીલકતની આજુબાજુનો જે કોઈ કોમન એરીયા આવેલ હોય તે કોમન એરીયામાં કોઈ દબાણ કે કાચુ યા પાકુ બાંધકામ બીજીતરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો તેવું કોઈ કૃત્ય

કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો કોઈપણ જાતની નોટીસ કે તક આપ્યા વગર તેવુ બાંધકામ/દબાણ દુર કરવા એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર થશે. તે અંગેનું જે કોઈ ખર્ચ થાય તે બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનું રહેશે.

૨૭.૧૧ સદરહુ યોજનાની દુકાન / શોપ્સ વાળી મીલકતનો ફક્ત વાણિજય હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેવી જ રીતે યોજનાની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટવાળી મીલકતનો ફક્ત રહેણાંક હેતુલક્ષી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તે સિવાયનો કોઈપણ ઉપયોગ અનધિકૃત ગણવામાં આવશે જે બંધ કરાવવા માટે એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી કાયદેસર રીતે હક્કદાર રહેશે. વળી સદરહુ મીલકતમાં આજુબાજુવાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કે ઉપયોગ કરવાનો નથી અને જો તેવું કોઈ કૃત્ય કર્યાનું ધ્યાન ઉપર આવશે તો કોઈપણ જાતની નોટીસ કે તક આપ્યા વગર તેવો ઉપયોગ બંધ કરાવવા એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર થશે.

૨૭.૧૨ સદરહુ મીલકતમાં જો કોઈ આંતરિક ફેરફાર સ્ટ્રકચરને નુકશાન ન થાય તે મુજબ બીજીતરફવાળા કરવા ઈચ્છે તો એકતરફવાળા અને/અગર સર્વિસ સોસાયટી લેખિત પૂર્વમંજુરી લીધા બાદ જ તેવો ફેરફાર કરી શકાશે જે પૂર્વમંજુરી આપવા યોગ્ય હશે તો જ આપવામાં આવશે તે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ દબાણ ઉભુ કરી શકશે નહીં.

૨૭.૧૩ યોજનાનાં કોમન વપરાશની જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાહન ઉભુ કરવાનું નથી કે અન્ય સભ્યને અડચણ થાય તે રીતેનું કોઈ દબાણ કરવાનું નથી.

૨૭.૧૪ સદરહુ યોજનાનું નામ "FELICIA" રાખવામાં આવેલ છે જે નામમાં કોઈપણ ફેરફાર ભવિષ્યમાં કરવાનો નથી.

२७.१५ સદરહુ મીલકતને બીજીતરફવાળાએ કાયમી ધોરણે ઈન્સ્યોર્ડ રાખવાની રહેશે જે અંગે પ્રીમિયમની નિયમિત ચુકવણી બીજીતરફવાળાએ કરતા રહેવાની રહેશે.

२७.१६ સદરહુ મીલકતમાં બીજીતરફવાળા કોઈ તોડફોડ કે સિવિલ વર્કથી ફેરફાર કરે જેને લઈને ભવિષ્યમાં ભેજ આવે કે પાણી ચૂહે કે લીકેજ થાય કે પ્લાસ્ટરમાં તીરાડો પડે કે વરસાદી પાણી મીલકતમાં પ્રવેશે તે અંગે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠરવવાનાં નથી.

२७.१७ સદરહુ યોજનામાં નીતિ-નિયમ મુજબની ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ એકતરફવાળાએ લગાવી આપેલ છે જે બીજીતરફવાળા તથા યોજનાનાં તમામ સભાસદોએ સતત કાર્યશીલ હાલતમાં રાખવાની છે અને તે અંગેનાં લાયસન્સ નિયમિત રીન્યુ કરાવવાનાં રહેશે.

२७.१८ બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનો નિર્ધારીત પાર્કિંગ એરીયામાં જ પાર્ક કરવાના રહેશે.

२७.१९ બીજીતરફવાળાએ જો સદરહુ મીલકત ઉપર લોન કે નાણાંકીય બોજો ઉભો કરેલ હોય તો તે ચુકવવા માટે બીજીતરફવાળા એકલા હક્કદાર રહેશે તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

२७.२० બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકતમાં કોઈ ગેરકાયદેસર કે ગુનાહિત પ્રવૃત્તિ કે ધંધો કરે તો તેને લઈને ઉભી થનાર તમામ કાયદાકીય જવાબદારી બીજીતરફવાળા એકલાની રહેશે.

२७.२१ એકતરફવાળાએ સદરહુ યોજનામાં સારી કંપનીની લીફ્ટ ઈન્સ્ટોલ કરેલ છે જે લીફ્ટનો બીજીતરફવાળાએ સાચવીને ઉપયોગ કરવાનો

રહેશે તેમજ તેમાં ગંદકી થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તથા લીફ્ટએ લીફ્ટ બનાવનાર કંપની દ્વારા બનાવવામાં આવેલ મશીન હોઈ તેમાં કોઈ યાંત્રિક ખામી ઉભી થાય અને તેને લઈને કોઈ અકસ્માત યા મૃત્યુ નીપજે તો તે અંગે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવવાના નથી. ભવિષ્યમાં લીફ્ટ અંગેનાં લાયસન્સ યોજનાનાં ફ્લેટ્સ હોલ્ડર તથા સોસાયટીનાં સભાસદોએ નિયમિત રીન્યુ કરાવવાનાં રહેશે.

૨૭.૨૨ એકતરફવાળાએ બનાવેલ સર્વિસ સોસાયટીનાં સભાસદ તરીકે બીજીતરફવાળાએ તે સર્વિસ સોસાયટીનાં નેજા હેઠળ જ જે તે હોદ્દેદારોને યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ કરવા દેવાનું રહેશે તે અન્વયે બીજીતરફવાળાએ કોઈ અલગ સોસાયટી કે મંડળી સ્થાપવા પ્રયત્ન કરવાનો નથી.

૨૭.૨૩ બીજીતરફવાળા જો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવામાં વિલંબ કરે તો વિલંબીત સમય પૂરતુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ઉપર માસિક બે (૦૨) ટકા લેખે વ્યાજ ચુકવવા જવાબદાર ઠરશે.

આ દસ્તાવેજ અન્વયેનાં તમામ નીતિ-નિયમો બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળાનાં વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, ભાડુઆત, લીઝ હોલ્ડર્સ, લીવ એન્ડ લાયસન્સ હોલ્ડર્સ, વપરાશ કર્તા, વિઝીટર્સ, એમ્પલોઈઝ વિગેરે તમામને લાગુ પડશે અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન (વપરાશનું પ્રમાણપત્ર) આવ્યેથી યોજના અન્વયે વણ વપરાયેલી અને / અગર વધારાની મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. તથા ટેરેસ રાઈટ્સ પરત્વેનાં એકતરફવાળાનાં તમામ

હક્કો સમાપ્ત થઈ જશે. તેવા તમામ હક્કો મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી તથા યોજનાનાં સભ્યોમાં વિલીન થશે.

(૨૯) સદરહુ યોજનાનાં પાર્કિંગ ડિસીપ્લીન સંબંધિત બીજીતરફવાળાનાં જે કોઈ બાંહેધરીઓ, સોગંદનામા, અન્ડરટેકીંગ વિગેરેની જરૂર ઉપસ્થિત થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ વખતો-વખત કોઈપણ જાતનાં વાંધા-તકરાર વગર લખી આપવાનાં છે અને તે મુજબ વર્તવાનું રહેશે.

(૩૦/૧) સદરહુ યોજનાની એફ.એસ.આઈ. તથા પાર્કિંગ ડિસીપ્લીન સંબંધિત બીજીતરફવાળાનાં જે કોઈ બાંહેધરીઓ, સોગંદનામા, અન્ડરટેકીંગ વિગેરેની જરૂર ઉપસ્થિત થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ વખતો-વખત કોઈપણ જાતનાં વાંધા-તકરાર વગર લખી આપવાનાં છે અને તે મુજબ વર્તવાનું રહેશે.

(૩૦/૨) યોજનાની કોમર્શિયલ મીલકતનાં માલિકો, ભાડુઆતો, વપરાશકર્તાઓ, એમ્પલોઈઝ તથા વીઝીટર્સે યોજનાની અંદરની તરફ આવેલ કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ તથા એમેન્ટીઝ વાપરવાની નથી તે તમામ કોમન સુવિધાઓ તથા એમીનીટીઝ માત્ર રેસીડેન્સીયલ યુનિટ્સ હોલ્ડર્સ માટે રીઝર્વ રાખેલ છે.

(૩૧) સદરહુ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકત એકતરફવાળા કંપનીનાં તથા એકતરફવાળા કંપનીએ મેઈન્ટેનન્સ અર્થે બનાવેલ મેઈન્ટેનન્સ ઓથોરીટી / સર્વિસ સોસાયટીનાં તમામ નીતિ-નિયમો, ધારા-ધોરણ તથા ઠરાવોનું પાલન કરવાની શરતે બીજીતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેઓનાં ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઝ, વાપરવા, ભોગવવા, વેચવા, ગીરો કરવા, બક્ષીસ કરવા યા બીજીતરફવાળા તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર થશો તેમજ સદરહુ મીલકત આ રીતે બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરવાનો એકતરફવાળા કંપનીને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર હોઈ

તે હક્ક અને અધિકારની રૂઈએ સદરહુ મીલકત એકતરફવાળા કંપનીએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરેલ છે.

(૩૨) સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાળા આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં આધારે તમામ સરકારી તથા અર્ધસરકારી રેકર્ડો જેવા કે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા ટોરેન્ટ પાવર લી.નાં રેકર્ડમાં તમારા નામે કરાવી લેવા હક્કદાર છો તે અંગે એકતરફવાળાની સહી, સંમત્તિ, રાજીનામું તથા કબુલાત છે અને રહેશે તેમ છતાં ભવિષ્યમાં તે અંગે જ્યાં જ્યાં એકતરફવાળાની કે અમારા લાગતા વળગતા હોદ્દેદારોની સહી, સાક્ષી, અરજી, એફીડેવીટ, બોન્ડ, ડેક્લેરેશન, કબુલાત, સુધારા વિગેરેની જરૂરત પડે તો તે તે ત્યાં ત્યાં કરી આપવા એકતરફવાળા બંધાયેલા છીએ.

<u>૩૩. ડીફેક્ટ લાયાબિલીટી :-</u>

સદરહુ યોજનાની બાંધકામની કામગીરી પરિપૂર્ણ થઈ ગયા બાદ પાંચ (૦૫) વર્ષનાં સમય દરમ્યાન સદરહુ મીલકતનાં બાંધકામ અંગે કોઈ ડીફેક્ટ ધ્યાન ઉપર આવે તો તે અંગેની લેખિત જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે તે રીતેની જાણ એકતરફવાળાને થયેથી ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં ઉપરોક્ત ડીફેક્ટ એકતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ એકતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યા બાદ જો બીજીતરફવાળાએ સિવિલ રાહે સદરહુ મીલકતમાં ફેરફાર કરેલ હોય અને તેને લઈને ઉપરોક્ત ડીફેક્ટ સર્જાયેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં ડીફેક્ટ દૂર કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં. તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે. વધુમાં જો આવા સિવિલ રાહે કરવામાં આવેલ ફેરફારને લઈને જો સ્ટ્રકચરની સ્ટેબીલીટી જોખમાય તો તેવા સંજોગોમાં તેને લઈને જે કોઈ નુકશાન યા અકસ્માત થાય તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

નીચેના સંજોગોમાં પણ જો કોઈ ડીફેકટ ઉત્પન્ન થશે તો તે અંગે એકતરફવાળાની જવાબદારી રહેશે નહિં.

(એ) જો કોઈ ડીફેકટ એકતરફવાળાનાં ફોલ્ટનાં કારણે જનરેટ ન થઈ હોય અને / અગર કુદરતી આપત્તીનાં કારણે જનરેટ થઈ હોય તેવા સંજોગોમાં.

(બી) જો કોઈ ડીફેકટ ખરાબ / અયોગ્ય / અન અધિકૃત વપરાશનાં કારણે જનરેટ થઈ હોય તો તેવા સંજોગોમાં.

(સી) જો કોઈ માલ મટીરીયલનાં આકાર, સાઈઝ, થીકનેશ અને / અગર કલરમાં માઈનોર ફેરફાર હોય તો તેને ડીફેકટ ગણવામાં આવશે નહિં.

(ડી) જે માલ મટીરીયલ અન્વયે તથા સર્વિસ અંગે પ્રોડકટ સપ્લાયર દ્વારા અને / અગર સર્વિસ પ્રોવાઈડર દ્વારા જેટલા સમયની ગેરંટી-વોરંટી એકતરફવાળાને આપવામાં આવેલ હશે તેટલી ગેરંટી એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને હસ્તાંતરીત કરશે. તેનાથી વધારાનાં સમય માટે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહિં.

(ઈ) મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી તથા યુનિટ હોલ્ડર્સ તેઓને પ્રોડકટ સપ્લાયર દ્વારા અને / અગર સર્વિસ પ્રોવાઈડર દ્વારા આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલ પ્રમાણે વર્તવા જવાબદાર રહેશે.

(એફ) જો કોઈ યુનિટ હોલ્ડર બાનાખત / વેચાણ દસ્તાવેજમાં નક્કી થયા વિરુધ્ધનું વર્તન કરશે તો તેવા સંજોગોમાં.

(જી) બીજીતરફવાળા તેઓને આપવામાં આવેલ યુનિટનાં કોલમ, બીમ વિગેરેમાં અને / અગર તેનાં કોઈ ફીટીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કે ફેરફાર કરશે તો તેવા સંજોગોમાં.

(એચ) બીજીતરફવાળા તેઓને આપવામાં આવેલ યુનિટ (બાથરૂમ, ટોયલેટ, કીચન સહિત)નાં કે તેની બહારની કોઈપણ જગ્યામાં પ્લમ્બીંગ રીલીટેડ ફીટીંગ્સ, પાઈપ્સ, વોટર સપ્લાય-ડ્રેનેજ કનેકશન વિગેરેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં ફેરફાર કરશે કરાવશે જેને લઈને લીકેજ / ભેજનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં.

(આઈ) ઈલેકટ્રીક સીટી ઓથોરીટી દ્વારા પાવર ફ્લક્ચ્યુએશન / વેરીયેશન આવે જેનાં કારણે જો કોઈ નુકશાન કે જાનહાની થાય તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિં.

(૩૪) **ડીસ્પ્યુટ રીઝોલ્યુશન**

આ વેચાણ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરત અંગે કોઈપણ પક્ષકારને તકરાર યા મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિવારણ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા નિયુક્ત કરવામાં આવેલ એડજ્યુકેટીંગ ઓફિસર સક્ષમ ફરિયાદ દાખલ કરી કરવામાં આવશે. આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે લીગલ જ્યુરીડીકશન અમદાવાદની કોર્ટનું રહેશે.

(૩૫) સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યો તે તારીખથી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનાં ટેક્ષનાં નાણાં, ઈલેકટ્રીક બર્નીગ બીલનાં નાણાં તથા તમામ પ્રકારની યુટીલીટી સર્વિસીસનાં વપરાશનાં નાણાં વિગેરે બીજીતરફવાળાએ ભરવાનાં તથા ભોગવવાનાં છે અને રહેશે.

(૩૬) સદરહુ યોજનાની બાહ્ય સુંદરતા જળવાઈ રહે તે હેતુથી સદરહુ યોજનાનાં બાહ્ય એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર બીજીતરફવાળાએ કરવાનો નથી અને યોજનાનાં આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ કરવાનું નથી.

(૩૭) સદરહુ “FELICIA” સ્કીમનાં માર્કેટીંગ માટે યોજનાનો બેઝીક આઈડીયા યોજનામાં મીલકત ખરીદવા ઈચ્છા ધરાવનાર વ્યક્તિઓને મળી રહે તે

માટે યોજનાની ટેન્ટેટીવ ડીટેઈલ્સ ધરાવતું બ્રોશર એકતરફવાળા કંપની દ્વારા તૈયાર કરાવવામાં આવેલ જે બ્રોશર્સ એકતરફવાળાએ તેવી રસ ધરાવતી વ્યક્તિઓને આપેલ છે પરંતુ ઉપરોક્ત બ્રોશર માત્ર ટેન્ટેટીવ ડીટેઈલ્સવાળા તેમજ યોજના અંગે માત્ર સમજણ આપવા માટે બનાવવામાં આવેલ બ્રોશર્સ છે જે અન્વયે એકતરફવાળા કંપની યોજનાનાં બાંધકામ, એલીવેશન તથા અન્ય ટેકનિકલ બાબતોમાં તેમજ ફેસેલીટીઝ તથા એમેનીટીઝમાં એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તેવા તમામ ફેરફાર કરી સ્કીમ ફાઈનલાઈઝ કરવા હરહંમેશ હક્કદાર રહીશું જે અન્વયે યોજનાનાં કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડર - વેચાણ રાખનારે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો-તકરાર કરવાનો નથી અને તેવો કોઈ વાંધો-તકરાર કરશે-કરાવશે તો તે તમામ રદ્દબાતલ ઠરશે તેમજ તેને લઈને એકતરફવાળાને થનાર નુકશાન તથા ખર્ચની જવાબદારી તેવા વાંધેદારોની રહેશે.

(૩૮) સદરહુ મીલકત આ રીતે વેચાણ દસ્તાવેજથી બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા માટે એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનાં તમામ ભાગીદારોએ અમો **હેમંત બળવંતરાય શુકલ**ની તરફેણમાં ઓથોરીટી લેટર લખી આપી અમારી અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે નિયુક્ત કરી સર્વાનુમતે અધિકાર આપવામાં આવેલ છે. જે ઓથોરીટી હાલમાં પણ અમલમાં છે.

(૩૯) સદરહુ મીલકતનાં આ વેચાણ દસ્તાવેજને લગતો તમામ ખર્ચ જેવો કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળા એકલાએ ભોગવેલ છે.

સદરહુ મીલકતનાં વેચાણ અવેજનાં રૂપિયા પહોંચ્યાની વિગત જે.....

રૂા....................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરાનો

ચેક નં......................., તા...../..../........ ના રોજનો

.......................બેંક, ...શાખા,

	....................નો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાનાં નામનો આપેલ છે તે.
રૂા....................=00	અંકે રૂપિયા .... પુરાનો ચેક નં...................., તા...../..../........ ના રોજનો ....બેંક, ...શાખા, ...નો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાનાં નામનો આપેલ છે તે.

રૂા....................=00 અંકે રૂપિયા ....પુરા...

રીમાર્ક : વેચાણ અવેજનાં ચેક બેંકમાં રજુ થઈ સ્વીકરાયેથી વેચાણ દસ્તાવેજનો અમલ શરૂ થયેલો ગણાશે.

: પરિશિષ્ટ :

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ)નાં સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમનાં સર્વે નં.૨૩૮/૧ (ખાતા નં.૧૮૮૬) વાળી હે.આરે.ચો.મી.: ૧-૨૨-૪૨ જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૯ (નારણપુરા)માં થતાં તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ તથા સ.ચો.મી.: ૭૩૪૫ ક્ષેત્રફળ આપવામાં આવેલ છે જે સર્વે નં.૨૩૮/૧ ની કુલ્લે સ.ચો.મી. : ૧૨૨૪૨ જમીન પૈકીની સ.ચો.મી.: ૮૦૬૨ જમીન તથા તે જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨૫ ની સ.ચો.મી. : ૭૩૪૫ જમીન પૈકીની મળતી સબ પ્લોટ નં.૧ વાળી સ.ચો.મી.: ૪૮૩૭ વાણિજય હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીનમાં આવેલ "FELICIA"એ નામની ફ્લેટ્સ તથા શોપ્સની યોજનામાં............... **ફલોર ઉપર આવેલ શોપ નંબર : ...., સ.ચો.મી. : ....** રેરા કારપેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મીલકત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **સ.ચો.મી.: ....** બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા

યોજનાની જમીનમાં **સ.ચો.મી. : ....** વણ વહેંચાયેલ હક્કો સહિતની તથા યોજનાની કોમન વપરાશની સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો સહિતની જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :-

પશ્ચિમ :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેનાં નંબર, માપ તથા ખુંટચાર વચલી **.......... ફલોર** પર આવેલ **શોપ નંબર : ..../..........** વાળી બાંધકામવાળી મીલકત તથા તેમાં આવેલ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીક સર્વિસ સહિતની મીલકત તથા સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓ ફક્ત વાપરવાનાં હક્કો સહિતની મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વરાડે હક્કો સહિતની મીલકત તથા સદરહુ મીલકતનાં રસ્તાના તથા ચાલનીકાલનાં હક્કો સહિતની મીલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરી સદરહુ મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ સોંપેલ છે. જે બીજીતરફવાળાએ સ્થળ ઉપર સંભાળી લીધેલ છે.

<u>એકતરફવાળા/લખી આપનારની સહી :-</u>

<u>બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનારની સહી :-</u>

<u>એકતરફવાળા/લખી આપનારની સહી :-</u>

<u>બીજીતરફવાળા/લખાવી લેનારની સહી :-</u>

<u>પોસ્ટલ એડ્રેસ</u> :- શોપ નં......, “.....” ફ્લોર, **“FELICIA”,** ...., અમદાવાદ.

એ રીતેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અક્કલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં અમદાવાદ મુકામે કરેલો છે જે એકતરફવાળા **LLP**ને તથા **LLP**નાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એડવાઈઝરો, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામને તેમજ બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજ તા...... માહે..............., સને ૨૦૧૯ ના રોજ અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે-----------------------------મતુ   અત્રે---------------------------શાખ

<u>એકતરફવાળાની સહી :-</u>   **<u>સાક્ષીઓની સહી :-</u>**

M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLPનાં

વતી અને તરફથી તેનાં ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનર :-

------------------------------------   ૧.--------------------------------

(હેમંત બળવંતરાય શુકલ)

૨.--------------------------------

<u>"એનેક્ષર-એ"</u>

<u>"એનેક્ષર-બી"</u>

"એનેક્ષર-સી"

<u>ભારતીય રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ - ૩૨ (એ) મુજબ પરિશિષ્ટ :-</u>

<u>એકતરફવાળાની સહી :-</u>

M/S. SARASWATI BUILDSPACE LLPનાં

વતી અને તરફથી તેનાં ડેસીગ્નેટેડ પાર્ટનર :-

(હેમંત બળવંતરાય શુકલ)

<u>બીજીતરફવાળાની સહી :-</u>

(....)