<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

(રૂા. ..../-)

ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ- ૨ (વાડજ) તાલુકો : સાબરમતી ના મોજે ગામ : વાડજ ની સર્વે : નંબર : ૬૩૨/૧+૨ જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૮ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૯૩ જેનો ફાઈનલ પ્લોટ એરીયા ૧૬૫૮.૦૭.૦૩ સમચોરસમીટર વાળી બિનેખેતીની જમીન પરની ''રાજવી રીવેરા''તરીકે ઓળખાય છે. જેમાં બ્લોક નંબર :....... માં ...... માળ પર આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર :........ ની બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.............../- અંકે રૂપીયા........................... પુરાનો.

<u>એક તરફવાળા - લખી આપનાર – વેચાણ આપનાર</u> :-

રાજવી ડેવલોપર્સ (**PAN NO :** AAWFR 7191 M)એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : જી/૩૪૨, સીટી સેન્ટર કોમ્પલેક્ષ, ઈદગા સર્કલ પાસે, પ્રેમ દરવાજા રોડ, અસારવા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૧૬ મુકામે આવેલ છે. જેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર........................... ઉ.વ.પુખ્ત વયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર

''જેઓને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરારમાં એક તરફવાળા અથવા અમો અથવા વેચાણ આપનાર અથવા લખી આપનાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણથી આપનાર પેઢીના ભાગીદારો પોતે જાતે તથા વખતો વખતના હોદેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.''

<u>બીજી તરફવાળા- લખાવીલેનાર – વેચાણ રાખનાર :-</u>

ઉ.વ.પુખ્ત વયના, ધર્મે : ...., ધંધો : ...., ઠેકાણુ :.............

"જેઓને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરારમાં બીજી તરફવાળા અથવા તમો અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા લખાવીલેનાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપુર્ણ અર્થમાં બીજી તરફવાળા પોતે જાતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા વખતો વખતના હોદ્દેદારો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે."

-: <u>જત</u> :-

૧.. ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ- ૨ (વાડજ) તાલુકો : સાબરમતી ના મોજે ગામ : વાડજ ની સર્વે : નંબર : ૬૩૨/૧+૨ જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૮ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૯૩ જેનો ફાઈનલ પ્લોટ એરીયા ૧૬૫૮.૦૭.૦૩ સમચોરસમીટર વાળી બિનેખેતીની જમીન પર બનાવવામાં આવેલ "રાજવી રીવેરા"નામની યોજના (હવે પછી અહિં જેનો ઉલ્લેખ યોજના/ પ્રોજેકટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે) ના ફલેટ/દુકાન નંબર :........ વાળી બાંધકામ સહિતની મિલક્ત આવેલ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે ફલેટ/દુકાન અમો લખી આપનારાઓએ તમો લખાવી લેનારને ઉચ્ચક કિંમત રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા.............................. પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને સંપુર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ તેમજ તમોને એટલે કે લખાવી લેનારને ફલેટ/દુકાન ની નોંધણી કરાવતી વખતે થયેલ સમજુતી મજુબ સંતોષકારક રીતે અમઓ એક તરફવાળા એટલે કે લખી આપનારાઓએ સંપુર્ણપણે પાલન કરેલ છે. તેમજ તમો ખરીદનારાએ વેચાણ અવેજના સંપુર્ણ નાણાં અમો એક તરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

<u>અવેજ ચુકવ્યાની વિગત</u> :-

રૂા.................../- અંકે રૂપીયા .... પુરાનો, ...બેંક, ... શાખાનો ચેક નંબર ...., તારીખ : .... ના રોજનો અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનાર પાસેથી મળી ગયેલ છે.

રૂા................../- કુલ અંકે રૂપીયા ....પુરા

અમો એક તરફવાળાને ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગતે વેચાણ અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે જેની અમો એક તરફવાળા પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટ/દુકાન નો વેચાણ અવેજ નથી મળ્યો કે ઓછો મળ્યો છે તેવી તર-તકરાર અમો લખી આપનાર કે અમારા ભાગીદારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોએ કરવા-કરાવવાની નથી અને કરીએ-કરાવીએ તો તે આ લેખથી રદ બાતલ ગણવાનું છે અને રહેશે.

<u>ઉપર જણાવેલ અવેજની રકમ સિવાય અમો લખાવી લેનારે તમો લખી આપનારને બીજી કોઈ અન્ય રકમ રોકડેથી, અગર હવાલાથી, બદલાથી કે અન્ય કોઇપણ રીતે ચૂકવેલ નથી અગર આપી નથી તેવું આથી સ્પષ્ટપણે કબુલ કરીએ છીએ.</u>

અમો લખાવી લેનારા આથી જાહેર કરીએ છીએ કે સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ ચુકવવા માટે અમોએ જે ચેક/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ આપેલ છે તે અમારા પોતાના બેંક ખાતામાંથી ચૂકવેલ છે. આમ છતાં કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિ/શખ્સ સદરહુ ચેકથી ચૂકવેલ અવેજ બાબતે તકરાર ઉઠાવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અમો લખાવી લેનારાની છે તેમજ આ મિલકતના અવેજ માટે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી, બેંક કે શરાફી પાસેથી ધિરાણ મેળવેલ હોય તો તે રકમ વ્યાજ સહીત ભરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી અમો લખાવી લેનારની છે. તેની અમો ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ. આમ વેચાણ અવેજ પેટે ચેકથી ચૂકવેલ રકમ અંગેની તમામ જવાબદારી અમો લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ યુનિટ માટે અલગ-અલગ રીતે મુકવામાં આવેલ આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન ફેસીલીટીઝ, એમીનીટીઝમાં તમારો અન્ય સભાસદો સાથે સામુહીક રીતે વાપરવાનો હક્ક છે, સદરહુ સ્કીમના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કોમન પ્લોટ તથા માર્જીનની ખુલ્લી જમીનની કકડાવાર વહેંચણી કરવાનો તમોને હક્ક નથી તેમજ તેમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરવાનું નથી. તેમજ સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ મેમ્બરો, માલિકો, કબજેદારોના ઉપયોગ માટે પાણીનો બોર, પંપ, પાઈપ લાઈન, ગટર લાઈન તથા લીફ્ટ નાખવામાં આવેલ છે તથા કોમન પ્લોટ તથા પાર્કિંગ તથા સીડીના પેસેજમાં લાઈટ નાખવામાં આવેલ છે.

કોમર્શીયલ યુનિટના સભ્યોએ દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ પાર્કિંગનો તથા માર્જીનની જગ્યાનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેમજ સદરહુ સ્કીમના રેસિડેન્સીયલ સભ્યોએ કેમ્પસમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા આંતરીક રોડ રસ્તાનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. આમ રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ યુનિટના સભ્યોએ ઉપરોક્ત શરતોને આધીન કોમન એમીનીટીઝનો સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે

૨.. આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનિટના ટાઈટલ તથા હુકમોની હકીકત એવી છે કે.......

ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ- ૨ (વાડજ) તાલુકો : સાબરમતી ના મોજે ગામ : વાડજ ની સીમના સર્વે : નંબર : ૬૩૨/૧+૨ જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૮ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૯૩ જેનો ફાઇનલ પ્લોટ એરીયા ૧૬૫૮.૦૭.૦૩ સમચોરસમીટર વાળી બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર યાને કે એક તરફવાળાએ અઘાટ વેચાણ રાખેલ છે.જે અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : (૧)દસ્તાવેજ નંબર : ૧૭૫૪૦ તા- ૦૬-૧૧-૨૦૧૭ ના રોજ જે અંગેની વેચાણની નોંધ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૪૬૯૦ થી તા- ૨૪-૦૧-૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. (૨) દસ્તાવેજ નંબર : ૧૯૬૬૧ તા-૨૭-૧૨-૨૦૧૭ ના રોજ જે અંગેની વેચાણની નોંધ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર :

૨૫૨૪૪ થી તા- ૨૫-૧૦-૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. (૩) દસ્તાવેજ નંબર : ૧૩૩૧૮ તા- ૦૮-૦૮-૨૦૧૮ ના રોજ જે અંગેની વેચાણની નોંધ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૫૨૬૪ થી તા-૨૭-૧૧-૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. (૪) દસ્તાવેજ નંબર : ૨૨૪૦૮ તા-૨૧-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજ જે અંગેની વેચાણની નોંધ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૫૩૦૦ થી તા-૦૨-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

મજકુર મિલકત મોજે : વાડજ, તા. સાબરમતીના જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૮ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૯૩ સર્વે : ૬૩૨/૧+૨ જેનો ફાઈનલ પ્લોટ એરીયા ૧૬૫૮.૦૭.૦૩ સમચોરસમીટર ફાળવી આપવામાં આવેલ છે.

વધુમાં નાયબ કલેકટરશ્રી અમદાવાદનાઓએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક : સીબી/જમીન-૨ /એનએ /વાડજ / સ.નં. ૬૩૨ /૧+૨ /એસઆર-૭૪૨ /૨૦૧૬ થી તારીખ : ૨૨-૦૨-૨૦૧૭ ના રોજથી જમીનને બિનેખેતીનો ઉપયોગ કરવા મંજુરી આપેલ છે. જે અંગેની હુકમની નોંધ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર : ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૪૬૭૨ તારીખ : ૦૮/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન પર રહેણાંકના હેતુ અંગેનું બાંધકામ કરવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ બાંધકામના પ્લાન રજુ કરેલા, જે બાંધકામના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશને તેમના ૦૭-૦૨-૨૦૨૦ ના રોજ રજા ચીઠ્ઠી નંબર : ૦૩૦૫૮/૧૪૧૧૧૯/ A૨૯૮૭/ RO/M૧ થી મંજુર કરેલ છે.

ત્યારથી મજકુર બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો લખી આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. ત્યારબાદ અમો લખી આપનારાએ સદરહુ બિનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન માટે મળેલ બિનખેતીની પરવાનગીની શરતોને આધિન તથા મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે રહેણાંક તથા કોર્મશિયલ હેતુ માટે અલગ અલગ યુનિટોનું બાંધકામ કરેલ છે. જે સદર આખી યોજના "રાજવી રીવેરા" ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે અને મુજબ થયેલ પ્લાન અનુસાર મજકુર સ્કીમને ડેવલપ કરવાનું નક્કી કરી અને સ્કીમમાં આવેલ યુનિટો જે તે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

અમો લખી આપનાર મજકુર પ્રોજેકટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટર નંબર : ...., તા.......... ના રોજથી આપેલ છે.

સદરહુ યોજનાની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ યુનિટોનું બાંધકામ અમો એક તરફવાળાએ કરેલ છે અને યોજનાના ફલેટ/દુકાન નંબર :............ ના બાંધકામવાળી મિલક્ત કે જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા .... સમ. ચોરસમીટર તેમજ બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર છે. (બાંધકામ એરીયા એટલે કે યુનિટનો એરીયા ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર કે જેમાં યુનિટની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય

છે) અને આ માપની પધ્ધતિ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ યુનિટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ – વિવાદ કરવા – કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂઈએ રદ બાદતલ ગણવાનું છે અને રહેશે. મજકુર મિલક્ત તમો લખાવી લેનારાઓએ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ અને સદરહુ યુનિટ અમો એક તફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

૩.. તમો લખાવી લેનારની માંગણીની અમો એક તરફવાળાઓએ મજકુર ફલેટ/દુકાન ના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો એક તરફવાળાના આર્કિટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ (હવે પછી અહિ જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અન`તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો લખાવી લેનારને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો લખાવી લેનારાએતે તપાસી લીધેલ છે અને લખાવી લેનારને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અમો એક તરફવાળા દ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના પર યુનિટનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખાવી લેનારાએ તપાસી લીધેલ અને અમો એક તરફવાળા દ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે પણ તમો લખાવી લેનારાઓએ તપાસી લીધેલ છે અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૪.. અમો એક તરફવાળાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, યુનિટનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટની જમીન પરના અમો લખી આપનારાઓના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખાવી લેનારાએ તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો લખાવી લેનારાએ તપાસી લીધેલ છે તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

૫.. નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનિટ અમો એક તરફવાળાના માલીકીપણાં અને કબજા ભોગવટામાંથી કાઠી તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને અણો બીજી તરફાવળાએ મજકુર યુનિટને એક તરફવાળા પાસેથી રાજીખુશીથી, સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકારેલ છે.

૬.. આજ રોજ તમો બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યા પછીથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન રાજવી રીવેરા માં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઇ ખામી તમો બીજી તરફવાળા અમો એક તરફવાળાને ધ્યાને લાવો, અને તે ખામી તમો બીજી તરફવાળાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો એક તરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાનો રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજી તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંત આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તો આવી ખામી, કામગીરી, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજી તરફવાળા કે તમો થકી કોઈપણ ઈસમ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુવણત્તા તથા

એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે. તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

૧.. બીજી તરફવાળા સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલક્ત તથા તેને લગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફલોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઈલ્સ કામ, ઈલેક્ટ્રીક કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, તમામ ટાઈલ્સ ડેડો, બાથરૂમ કામ તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે તથા જે તે બાબતમાં નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનાર ઈસમો દ્વારા કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનું લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન સામગ્રીની કવોલીટી તથી તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો બીજી તરફવાળાએ કરી-કરાવી લીધેલ છે. તેમજ સદરહુ યુનિટમાં આપવામાં આવતી મીકેનીઝમ વાળી ચીજવસ્તુઓ જેવી કે સબમર્શીયલ પંપ, ફુટ લાઈટ, ઈલેક્ટ્રીક સ્વિચીઝ-વાયર, સેનેટરી, હાર્ડવેર ફીટીંગ્સ, બારીઓ તથા બારણા વિગેરે ચીજવસ્તુઓની વોરંટી જે તે કંપની પ્રમાણેની રહેશે જે તમામ તમો લખાવી લેનારે જાતે તપાસી દરેક બાબતે તમો લખાવી લેનાર સહમત થયેલ છો અને તે તમામથી બીજી તરફવાળાને સંપુર્ણપણે સંતોષ થયેલ છે અને તે તમામ બાબતે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનું જણાયા બાદ જ તમો બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહિ-મત્તા કરેલ છે.

૨.. બીજી તરફવાળાએ વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત તથા તેને લગતી કોમન એમેનીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો બીજી તરફવાળાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે. અને બીજી તરફવાળાની સદરહુ કામો/ ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો બીજી તરફવાળા દ્વારા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલક્ત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવીધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૩.. વધુમાં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજથી લેખિત બાંહેધરી આપલે છે કે તેઓએ મજકુર યુનિટ અને સોસાયટીની કોમન સુવીધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કરશે નહિ અને જો નીચે જણાવેલ કામો કરશે-કરાવશે તો સદરહુ મિલકત / સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ (૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ.

એ.. સદરહુ યુનિટ અને કોમન સુવિધાઓમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી છતાં જો બીજી તરફવાળા દ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા-કરાવવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલક્ત/ કોમન સુવિધાઓ/બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના સંપુર્ણ જવાબદાર તમો બીજી તરફવાળા રહેશો.

બી.. યુનિટના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી. કોર કટીંગ કરવાનું નથી. કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/ પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના / ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદિ બોલવાના કે ટાઈલ્સ લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાની ઘટના ઘટે માટે આવું કાર્ય કરવાનું નથી.

સી.. બીજી તરફવાળાએ સદરહુ યુનિટમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં

કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. જીપ્સમ વિગેરેમાં ક્ષાર મુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી.. સદર યોજનાની કે કોમન સુવિધાઓના યોજનાની બહારની તથા અંદરની દિવાલને તથા વોટરપ્રુફીંગના તથા પ્લાસ્ટરને તથા બારી- દરવાજા, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઈલેક્ટ્રીક વર્ક, ફલોરીંગ, સેનેટરી વિગેરેન નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાનું કે કરાવવાનું નથી.

ઈ.. યુનિટ તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો, મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને યુનિટમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું સ્ટેબીલાઈઝર વાપરવાનું રહેશે.

એફ.. સદરહુ બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. કામમાં કોઈપણ સંજોગોમાં ઘીસી કે હોલ પાડવાના નથી તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો બીજી તરફવાળાએ રાખવાની છ ે કારણ કે સ્લેબ અથવા બીમમાં જો કોઈ ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતને અત્યંતપણે ગંભીર લઈને તેની ખાસ કાળજી તમો બીજી તરફવાળા એવા ખરીદનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતાં આ બાબતે તમો બીજી તરફવાળા તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી ક ે હોલ પાડો, કે તેમાં ડીઝાઈન લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ દ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોંચાડો અને તેના લીધે યુનિટનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતિ સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે. તેમાં અમો એક તરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે નહિ.

જી.. સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના નિયમો, સોસાયટીનો નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળાએ મજકુર “રાજવી રીવેરા” માં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજી તરફવાળા દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા બીજી તરફવાળા જવાબદરા બનશે અને આવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટી અંગેનો કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપુર્ણ પણ જતા રહેશે.

એચ.. ટુંકમાં અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ યુનિટમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપુર્ણ રીતે પરીપુર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદન સારી છે તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજવસ્તુઓની ગણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈથી તમો બીજી તરફવાળા સંપુર્ણપણે સંતુષ્ટ છો.

આઈ.. બીજી તરફવાળાએ સદર યુનિટનો કબજો લેતા પહેલા તમામ એસેસરીઝની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી લીધેલ છે જે હાલમાં સંપુર્ણપણે કાર્યરત છે. જેને સમયાંતરે ચેક કરી કરાવી તેને હરહંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો બીજી તરફવાળાને અમો એકતરફવાળાએ આપેલ છે. ઉપરાંત સામાન્ય રીતે શોર્ટ સર્કિટ થવાથી આગ લાગે છે અને શોર્ટ સર્કિટ ઓવરલોડના કારણે થાય છે, જેથી કોઈપણ વેલ્ડીંગ કામ વખતે, ઈલેક્ટ્રીક વેલ્ડીંગ કામ માટે હેવી લોડવાળા ઈલેક્ટ્રીક પોઈન્ટનો ઉપયોગ કરવાનો છે તથા દિવાબત્તીથી આગ ન લાગે તેની ખાસ તકેદારી રાખવાની છે તે તમામ સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો વેચાણ રાખનારે અમો વેચાણ આપનારને

આપેલ છે. વધુમાં યોજનાને લગતા જરૂરી ના વાંધા પ્રમાણપત્રો જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો બીજી તરફવાળાએ મેળવી લેવાના રહેશે અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે. પાણીના ટાંકા ૨૪ કલાક ભરી રાખવાના છે. સંજોગો વસાત જો કોઈપણ પ્રકારનો આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાશે તો તેમાં અમો એક તરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ તે અંગે પણ અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૭.. તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ યુનિટની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો લખાવી લેનાર યાને બીજી તરફવાળાઓએ તપાસી લીધા બાદ સદરહુ મિલક્તનો કબજો એક તરફવાળાના પાસેથી સ્વીકારેલ છે અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ નજીવા ફેરફાર તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને કે બીજી તરફવાળાઓને સમજાવેલ છે જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો બીજી તરફવાળા સંમત્ત થયા છો અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. આમ તમો બીજી તરફવાળા સમજી, વિચારી, સંમત્ત થઈ અને ત્યારબાદ જ સદર યુનિટ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. જેથી બુકીંગ કરાવતી વખતે તમોને બતાવેલ સગવડતાની સરખામણી કરીને તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાની સામે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા વચકા કાઢવાના નથી કે કોઈ દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવાના નથી તેમ છતાં કરો-કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદબાતલ ગણવાના છે અને રહેશે. આમ તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યુનિટના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા વિરોધ કે દર દાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મિલકત તમોએ ખરીદ કરેલ છે તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વાંધા, વચકા, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો બીજી તરફવાળા કરો કરાવો તો તે તમામ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી રદબાતલ ગણવાના છે અને રહેશે.

૮.. સદરહુ મિલકત જે યોજનામાં આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ યુનિટ બનાવી આપેલ છે અને એક તરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં બીજી તરફવાળાને આપેલ છે તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાની રહેશે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત આખા યોજનાની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત સદરહુ યોજનાની અન્ય સહિયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ, સીક્યુરીટી કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કિંગ, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી, સ્ટ્રીટ લાઈટ તથા અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે તમામ સુવિધાઓ વિગેરે અમો એક તરફવાળાએ તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત યોજનાના તમામ યુનિટ હોલ્ડર્સે સાથે મળીને કરાવવાની રહેશે. મજકુર યોજનાની ઉપરોક્ત તમામ કોમન ફેસીલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ, રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના કોમન વેરા વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસખર્ચ વિગેરે તમોએ તથા “રાજવી રીવેરા”ના સભ્યો, કબજેદારો તથા યુનિટ માલિકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ભોગવવાનો રહેશે જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહિવટકર્તા/ એજન્સી તમો સાથે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે તથા તમારા યુનિટના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનો કાપી શકશે. સદરહુ શરતને તમો બીજી તરફવાળાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

૯.. વધુમાં તમો લખાવી લેનાર સાથે કાર/મોટરસાઈકલ પાર્કિંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે સદર યોજનામાં આ અંગે અલગ સુવિધા પાર્કિંગ માટે આપેલ છે અને તે તમો ખરીદનારાએ સંપુર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે જેથી ભવિષ્યમાં આ બાબતે ખરીદનારને વેચનારા સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ રહેલ નથી અને ભવિષ્યમાં તમો

બીજી તરફવાળા તેવો કોઇ વાંધો વિરોધ કરો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઇએ રદ બાતલ ગણવાનું છે અને રહેશે.

૧૦.. ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટ પર આજની તારીખે અમો એક તરફવાળા સિવાય અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હકક, હિત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડિંગ નથી. તેમજ પ્રોજેકટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેકટ અંગે એક તરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા એ.એમ.સી. તરફથી તેમજ કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ એક તરફવાળાને કોઇપણ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી. આમ એક તરફવાળા આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાના સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

૧૧.. આ વેચાણ દસ્તાવેજના આ લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનિટના તમો બીજી તરફવાળા એકલા, સ્વતંત્ર અને સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હક્ક નમી રૂઇએ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને મજકુર યુનિટનો માલીકી હક્કે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહીવટ કરવા કરાવવા તેમજ મજકુર યુનિટ વેચાણ, ગીરો , બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઇપણ તબદીલીના દસ્તાવેજથી યુનિટના હેતુ માટે તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર યુનિટ ઉપર લોન મેળવવા અને તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી કરવા હક્કદાર થયો છો.

૧૨.. બીજી તરફવાળા નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનિટમાં એવો કોઇ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનિટ જેમાં આવેલ છે તે સદરહુ યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકાશે નહિ કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઇ જવામાં દાદર અથવા સદરહુ યોજનાના માળખાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં બીજી તરફવાળા દ્વારા આવી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો બીજી તરફવાળા તેવા નુકશાન ભરપાઇ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ સદરહુ યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન જગ્યામાં કોઇપણ સભ્યએ કોઇ સામાન મુકવાનો નથી તમામ કોમન જગ્યાઓ તેમજ રસ્તા જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે તેમજ પાણીનું સ્ટોરેજ કરવા તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ યુનિટમાં વધારાની પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી.

૧૩.. આજદિન બાદ કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ કે વરસાદના પુર આગ, વાવાઝોડું, વીજળી પડતી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે રમખાણો, તોફાનો, આતંકવાદ, આગ તથા વિગેરેના કારણે તથા તમારા કારણે તથા તમારા કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઇપણ રીતે યનિટના બાંધકામમાં ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી જે તે યુનિટ હોલ્ડરની કે તમો ''રાજવી રીવેરા''ના તમામ યુનિટ હોલ્ડરોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો એક તરફવાળાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઇપણ રીતે કોઇપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી તે બાબતની આપણ બંન્ને તરફવાળા વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળા ખરીદનારાઓએ સંપત્તિ આપની રાજીખુશીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો બીજી તરફવાળાએ તમોએ ખરીદેલ યુનિટનો વિમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રિમિયમ તમો બીજી તરફવાળાએ પોતાની રીતે ભરપાઇ કરવાનું રહેશે. જો તમો બીજી તરફવાળા તમારા યુનિટનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનું પ્રિમિયમ ન ભરપાઇ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઇ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.

૧૪.. બીજી તરફવાળા દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈપણ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી રાજવી રીવેરા ની જમીન કે તેમાં આવેલ યુનિટોના કોઈપણ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ્દ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમિયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવં કોઈ કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળા કરશે તો તે ખર્ચ સહીતની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે. તેમજ બીજી તરફવાળાએ યુનિટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની કોઈપણ ભાગ પર અને રાજવી રીવેરા માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય.

૧૫.. સદરહુ યોજનામા ફલેટનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક હેતુ માટે અને દુકાન નો ઉપયોગ ફકત કોર્મશિયલ હેતુ માટે જે સોસાયટીના નિયમોને આધિન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવયાનો અન્ય કોઈપણ પ્રકરાનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી. સદરહુ યોજનામાં કે યુનિટમાં કોઈપણ ક્ષતિ, હાની કે અકસ્માત થશે તો તે અંગેના ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી જે તે સભ્યની રહેશે તેમાં અમો એક તરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ.

૧૬.. સદરહુ યોજનામા જે કોમન એમેનીટીઝ આવેલી છે તેના મેઈન્ટેનન્સ સારૂ સોસાયટીના તમામ સભ્યો ભેગા મળી સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરે તેમાં વેચાણ લેનારે તેવી સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાત પણે મેમ્બર્સ/સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે. તેમજ સદરહુ કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે કોમન ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ, કોમન સીક્યુરીટી ચાર્જીસ, સાફ સફાઈ અંગેના ખર્ચા, બોરીંગ અંગેના ખર્ચા, જનરેટર અંગેના ખર્ચા, જમીન મહેસુલનાં ખર્ચા, સદરહુ યોજના મેઈન્ટેનન્સ અંગેના કોમન ખર્ચા સારૂ જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે પ્રમાણેની રકમ વેચાણ લેનારે મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તરીકે જમા કરાવવાની રહેશે. અને તે અંગે જે નિતી નિયમો નક્કી કરવામાં આવે તે પ્રમાણે વેચાણ લેનારે વર્તવાનું રહેશે. અને તે પ્રમાણે વર્તવાની વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપે છે.

૧૭.. સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનિટ બીજી તરફવાળાઓના કબજામાં હોવા છતાં સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો એક તરફવાળાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો /કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૮.. એક તરફવાળાએ આ યોજનાનું બાંધકામ શકય હોય તેટલા તમામ પ્રર્વતમાન કાયદા નું પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહિતગાર કરેલ છે તે તમામ બાબતો તમો બીજી તરફવાળાએ કબુલ મંજુર રાખીને યુનિટ ખરીદેલ છે.

૧૯.. સદરહુ યોજના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો એક તરફવાળાએ જે કાંઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે. અને તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મજુબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે અને તેમ કરવા માટે તમો બીજી તરફવાળાની સંમત્તિ એક તરફવાળાએ મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ અને તેવા સંજોગોમાં મજકુર કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા પાસેથી કરવા-કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાંકિય વળતર તમોએ અમો એક તરફવાળા પાસેથી માંગવાનું નથી કારણ કે અમો એક તરફવાળા કોમન સુવિધાઓનો કોઈપણ વેચાણ

અવેજ તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો બીજી તરફવાળાને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજુર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે અને સદરહુ મિલક્તનો કબજો રાજીખુશીથી, સમજી, વિચારી તમોએ સ્વીકારેલ છે.

૨૦.. આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનિટવાળી મિલક્ત સરકારી, અર્ધ સરકારી કે ટોરેન્ટ પાવર લી., વિગેરેમાં જયાં જયાં અમો એક તરફવાળાનું નામ માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામ જગ્યાએ અમો એક તરફવાળાના નામેથી માલીક, કબજેદાર તરીકે કમી કરી-કરાવી તમો બીજી તરફવાળાનું નામ માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી-કરાવી શકશે અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમત્તિ, જવાબ વિગેરે અમો એક તરફવાળાએ જે તે કચેરીમાં આપવા અને તેવી સહી, સંમત્તિ, જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે. ઉપરાંત સદરહુ સોસાયટીને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં યાને કે ‘‘રાજવી રીવેરા’’નામમાં તમો બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ જાતનો સુધારો વધારો કરવાનો કરાવવાનો નથી કે નામ બદલવાનું નથી.

૨૧.. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને કે આજદિન સુધીનું જમીન મહેસુલ એક તરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, નગર પાલીકાન વેરા, જી.એસ.ટી., સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલ એફ.એસ.આઇ. ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમમ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે અને તેમ છતાં કોઇ બાકી નીકળી આવે તો તે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે. સદરહુ મિલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઇપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે.

૨૨.. આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે જે આ કરારની બાકી જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩.. બંન્ને તરફવાળા વચ્ચે કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓ હેઠળ વખતો વખતના જે તે સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૨૪.. તમોને વેચાણ આપેલ યુનિટવાળી મિલકતના આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વાપરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરપાઇ કરી આપેલ છે. તેમ છતા ભવિષ્યમાં કાયદા મજુબ ૩૨-ક માં જો મિલક્તની વેલ્યુએશનમાં વધારો થાય અને ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની આવે તો તે ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે અને રહેશે અને તેમાં જે કાંઇ વધારાની

રકમ સ્ટેમ્પ ડયુટી તરીકે ભરપાઇ કરો તો તેના આધારે કોઇ વધારાની રકમ અમોને અવેજ મળેલ ગણાશે નહિ.

૨૫.. સદરહુ પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો તેવા કોમન એરીયાનો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફીની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેઇન્ટનન્સ ડિપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૨૬.. સદરહુ ઇમારતમાં આવેલ યુનિટ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ- ૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજીસ્ટ્રેશન નંબર : .... તારીખ : ....થી નોંધણી કરાવેલ છે. અને તે અંગેનો બાનાખત અમોએ રેરા કાયદાની કલમ - ૧૪ મુજબ અનુક્રમ નંબર : .... તારીખ : .... થી નોંધાવેલ છે. જેથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૭.. સદરહુ પ્રોજેકટ ‘‘રાજવી રીવેરા’’ માં બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઇ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક હિસ્સો એક તરફવાળાનો એટલે કે પ્રમોટર રહેશે નહી તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસિયેશનનો રહેશે એટેલે કે બીજી તરફવાળાનો રહેશે.

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

<u>મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન</u>

ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ- ૨ (વાડજ) તાલુકો : સાબરમતી ના મોજે ગામ : વાડજ ની સીમના સર્વે : નંબર : ૬૩૨/૧+૨ જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૮ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૯૩ જેનો ફાઈનલ પ્લોટ એરીયા ૧૬૫૮.૦૭.૦૩ સમચોરસમીટર વાળી બિનેખેતીની જમીન તથા તેના ખુંટ ચારની વિગત.

પુર્વે :- ....
પશ્ચિમે :- ....
ઉત્તરે :- ....
દક્ષિણે :-..................

<u>પરિશિષ્ટ-એ</u>

<u>મજકુર મિલકતનુ વર્ણન</u>

ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ- ૨ (વાડજ) તાલુકો : સાબરમતી ના મોજે ગામ : વાડજ ની સીમના સર્વે : નંબર : ૬૩૨/૧+૨ જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૮ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૯૩ જેનો ફાઈનલ પ્લોટ એરીયા ૧૬૫૮.૦૭.૦૩ સમચોરસમીટર વાળી બિનેખેતીની જમીન પરની ‘‘રાજવી રીવેરા’’નામની યોજનાની નીચે જણાવેલ મીલક્ત તથા મજકુર રહેણાંક યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહીતની મીલક્તના ખુંટ ચારની વિગત.

બ્લોક નંબર	:..................
ફલેટ નંબર/ દુકાન નંબર	:..................
માળ	:..................
કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ	: .... ચો.મી.
બાલ્કની તથા વોશ એરીયા	:.................... ચો.મી.
કુલ ક્ષેત્રફળ	:.................... ચો.મી.
જમીનનો વ.વ. હિસ્સો	: .... ચો.મી.

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મિલક્ત.

પરિશિષ્ટ-૩

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

સદર ''રાજવી રીવેરા''નામની યોજનામાં આકર્ષક મેઈન ગેટ, સીકયોરીટી કેબીન, ૨૪ કલાક સીક્યોરીટી, લિફટ, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા, લેન્ડ સ્કેપ ગાર્ડન વિગેરેની સુવિધાઓનો કોમન ઉપયોગ કરવાના હક્કો સહિતની મિલકત.

એ વિગતોનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ વ્યકિતની કોઈપણ જાતની ધાક, ધમકી, દાબ, દબાણને વશ થયા વગર, બિનકેફી હાલતમાં, અક્કલ હોંશીયારીથી, શુધ્ધબુધ્ધિથી, રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી, વિચારીને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સામાન્ય માણસ સામાન્ય પરિસ્થિતિમાં જે વર્તન કરે તે રીતે સભાન વર્તન કરીને મુક્ત સંમત્તિથી લખી આપેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજી તરફવાળાએ પણ વાંચી, વંચાણી, સમજી, વિચારીને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ હકીક્તોને માન્ય રાખેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમોએ પણ સહી કરેલ છે જેથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંન્ને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો સહીત ઈત્યાદી તમામને સંપુર્ણપણે મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ રોજ તા.   મી માહે   સને   ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.

<u>એકતરફવાળા/વેચાણ આપનાર</u>   સાક્ષી

(૧)......................

....

(   )   (૨)......................

<u>બીજી તરફવાળા/વેચાણ રાખનાર :-</u>

....

(   )