વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રિકટ સાણંદ, તાલુકા સાણંદના મોજે ગામ–સાણંદની સીમના સર્વે નં.૧૫૭૫ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૯૨–૦૭ કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૫(સાણંદ) માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૬ની ૫૫૨૪ સ.ચો. મીટરના ક્ષેત્રફળવાળી મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે "અનંતા એલીગન્સ"ના નામે ઓળખાય છે તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી બ્લોક નં.......ના ..... માળે આવેલ ફલેટ નં....... બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ................/– અંકે રૂપિયા .... પુરાનો.

એક તરફવાળા :- **એન.બી.હાઈટ્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી**
લખી આપનાર **વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર**

....

ઉં.આ.વ...., ધર્મે – હિન્દુ, ધંધો – વેપાર,
રજી.ઓફિસ. પ૨,વિવેકાનંદનગર સોસાયટી,
સાણંદ,જી.અમદાવાદ–૩૮૨૧૧૦
અમદાવાદ

PAN : AAMFN 9142 L

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'અમો' 'એક તરફવાળા' અગર 'વેચાણ આપનાર/લખી આપનાર પેઢી' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં સદર 'વેચાણ આપનાર' ભાગીદારી પેઢી/એક તરફવાળા તથા તેના હાલના તેમજ વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફવાળા :- **.......................**
લખાવી લેનાર *ઉં.આ.વ....., ધર્મે– હિન્દુ,*
રહે.
અમદાવાદ

PAN:

ADHAR:

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'તમો' અને અગર 'વેચાણ લેનાર/લખાવી લેનાર' અને અગર 'બીજી તરફવાળા' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારાઓ, બીજી તરફવાળાઓ પોતે જાતે તથા તમો લખાવી લેનારાઓ બીજી તરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે.

જત

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ સાણંદ, તાલુકા સાણંદના મોજે ગામ—સાણંદની સીમના સર્વે નં.૧૫૭૫ની હે.આરે. ચો.મી.૦-૯૨-૦૭ કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૫(સાણંદ)માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૬ ની ૫૫૨૪ સ.ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળવાળી મલ્ટીપર્પઝના હેતુની બીન ખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળા પેઢીની સંપૂર્ણ,સ્વતંત્ર,આગવી માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"સદરહુ જમીન"** એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

૨. અમો એકતરફવાળા પેઢીએ મોજે ગામ—સાણંદની સીમના સર્વે નં. ૧૫૭૫ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૯૨-૦૭કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૫ (સાણંદ) માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૬ ની ૫૫૨૪ સ.ચો. મીટરના ક્ષેત્રફળવાળી મલ્ટીપર્પઝના હેતુની બીન ખેતીની જમીન ભીખાભાઈ રમણભાઈ પટેલ તથા અન્યનાઓ પાસેથી સાણંદના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી વેચાણ દસ્તાવેજ ગઈ તા.૦૩/૦૭/૨૦૧૯ના રોજ અનુક્રમ નં.૪૦૧૧થી નોંધાવીને વેચાણ રાખેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૩૧૯૫૭, તા.૦૯/૦૭/૨૦૨૦ના રોજ પાડવામાં આવેલ હતી.

૩. સદરહુ જમીન એટલે કે મોજે ગામ—સાણંદની સીમના સર્વે નં. ૧૫૭૫ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૯૨-૦૭ કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૫ (સાણંદ)માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૬ ની ૫૫૨૪ સ.ચો. મીટરના ક્ષેત્રફળવાળી મલ્ટીપર્પઝના હેતુની બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુની સ્કીમ કે જે **'અનંતા એલીગન્સ'** ના નામથી ઓળખાય છે તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી **બ્લૉક/.....માં આવેલ ફલેટ નં........ની** આશરે **......... સ.ચો.મીટરના કારપેટ એરીયાના** તથા **વોશ એરીયા તથા બાલ્કની .... સ.ચો.મીટર** સહીતની બાંધકામવાળી મિલકત તથા યોજનાની જમીનમાં આશરે **........ સ.ચો.મીટર**ના વગર વહેંચાયેલ હકક-હિસ્સા સહિતની મિલકત તથા યોજનાની જમીનમાં આશરે **..........સ.ચો.મીટરના** વગર વહેંચાયેલ

*હક્ક-હિસ્સા સહિતની મિલકતને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **'સદરહુ મિલકત'** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે.*

*૪. મજકૂર મોજે ગામ–સાણંદની સીમના સર્વે નં.૧૫૭૫ની હે.આરે. ચો.મી.૦–૯૨–૦૭ કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૫(સાણંદ) માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૬ ની ૫૫૨૪ સ.ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળવાળી મલ્ટીપર્પઝના હેતુની બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક હેતુની સ્કીમ કે જે **"અનંતા એલીગન્સ"** ના નામથી ઓળખાય છે તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી **બ્લૉક નં.......**ના **.....માળે** આવેલ **ફલેટ નં.........**વાળી બાંધકામ સહીતની મિલકત અમો લખી આપનાર પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાવાળી આવેલ છે.*

*૫. ઉપરોકત જણાવેલ મોજે ગામ–સાણંદની સીમના સર્વે નં.૧૫૭૫ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૯૨–૦૭ કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૫(સાણંદ)માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૬ ની ૫૫૨૪ સ.ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળ વાળી મલ્ટીપર્પઝ હેતુનીબીન ખેતીની પરવાનગીનો હુકમ મહેરબાન જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં.**CB/NA/AHMEDABAD/ SanandGam/1575/1004945/2019,** તા.૦૪/૦૬/૨૦૧૯ના રોજ મેળવેલ જેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૩૧૦૨૦, તા.૧૯/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ છે.*

*૬. અમો એક તરફવાળા પેઢીએ સદર મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીન ખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની યોજનાનું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન, અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી (ઔડા)દ્વારા **બ્લોક નંબર A થી F**ના બાંધકામ માટેની વિકાસ પરવાનગી તેઓના પત્ર **ક્રમાંક PRM/80/5/2021/236/તા.૧૭/૦૬/૨૦૨૧**ના રોજ આપવામાં આવેલ અને તે અંગેના પ્લાન પણ મંજૂર કરેલ છે.*

*૭. અમો એક તરફવાળા પેઢી મજકૂર **"અનંતા એલીગન્સ"** એ નામની સ્કીમનું ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)(જનરલ)ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમ ની જોગવાઈ આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નં. ....થી તા..../..../૨૦૨૧ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.*

૮. સદરહુ જમીન અંગે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ મેળવીને મજકૂર મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીન ખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુનું બાંધકામ કરાવેલું અને તે ફ્લેટો પૈકી **બ્લૉક નં.......**ના **... માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં. .....**ની કે આશરે **...... સ.ચો.મીટર કારપેટ** એરીયાના રહેણાંકના બાંધકામવાળી મિલકત મજકૂર બીન ખેતીની જમીનમાં કાયદેસર રીતે જે કોઈ વગર વહેંચાયેલ હક્ક–હિસ્સો પોષાતો હોય તે હક્ક–હિસ્સા સહિતની મિલકત આવેલ છે જે મિલકત અમો લખી આપનાર પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારોની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે. જે **બ્લૉક નં. .....** ના **.......માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં........** વાળી મિલકત તમો લખાવી લેનારને પસંદ પડતા તેમજ મજકૂર મિલકત બાબતનો સંપૂર્ણ સંતોષ થતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમોએ લખી આપનાર પેઢીએ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **'સદરહુ મિલકત'** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૯. તમો બીજી તરફવાળાની માંગણીથી અમો એક તરફવાળાનાએ સદરહુ મિલકતના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો એક તરફવાળાના આર્કીટેક .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો બીજી તરફવાળાનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાઓએ તે જોઈ–તપાસી લીધેલ છે અને બીજી તરફવાળાઓને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબૂલ મંજૂર રાખેલ છે. અમો એક તરફવાળા દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર મિલકતનું 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 બીજી તરફવાળાનાઓએ તપાસી લીધેલ અને અમો એક તરફવાળા દ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, જે તમો બીજી તરફવાળાનાઓએ તપાસી લીધેલ છે

અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તમોએ કબૂલ મંજૂર રાખેલ છે અને સાક્ષી સ્વરૂપે અહીં નીચે સહી–મતા કરી આપેલ છે.

૧૦. સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનાર પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને ગઈ તા..../..../૨૦૨૧ના રોજ સાણંદના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીએ અનુક્રમ નં............થી બાનાખતનો કરાર નોંધાવીને ઉચ્ચક કુલ **રૂ............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હતુ.

૧૧. આમ સદર બાનાખતની શરતોને આધિન આજ રોજ અમો લખી આપનાર પેઢીએ તમો લખાવી લેનારને વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ તમોએ અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચૂકવી આપેલ છે.

વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવ્યાની વિગત જે :–

અ.નં.	બેંક – શાખા	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.
૧.				
૨.				
૩.				
૪.				

રૂ............/– અંકે રૂપિયા ....પુરા.

એ રીતે ઉપર જણાવ્યા મુજબ કુલ **રૂ............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર પેઢીને ઉપર મુજબની વિગતેથી સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકતે ચૂકવી આપેલ છે જે અમોને ચૂકતે મળી ગયેલ છે. જે રકમ મળ્યાની આથી અમો તમોને આ પહોંચ કરી આપીએ છીએ.

૧૨. સદરહુ મિલકતનો શાંત,ખાલી,અને પ્રત્યક્ષ કબજો યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બી.યુ.પરમીશન મળ્યા પછી અમો વેચાણ

આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સોંપવાનું નક્કી કરેલ છે, જ્યારે વગર વહેંચાયેલી જમીનનો પરોક્ષ કબજો પણ તે વખતે તમને સોંપવાનો છે, આમ આજ રોજથી **બ્લૉક નં.......**ના ..... **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં. ...... ના આશરે .... સ.ચો.વાર યાને .... સ.ચો.મીટર બિલ્ટઅપના** ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મિલકત તથા યોજનાની જમીનમાં **વગર વહેંચાયેલ.......સ.ચો.મીટરના** ભાગના હક્ક હિસ્સા સહિતની મિલકતના તમો વેચાણ લેનાર કુલ સ્વતંત્ર/સંયુક્ત માલિક થયા છો તથા બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી તેમજ બી.યુ. પરમીશન મળ્યેથી, કબ્જો સોંપ્યેથી સ્વતંત્ર કબજેદાર થશો.

૧૩. અમો એક તરફવાળાના વકીલશ્રી દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો યુનીટનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટની જમીન પરના અમો એક તરફવાળાઓના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્કપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજી તરફવાળાનાઓએ તપાસી છે અને તેનાથી તમો બીજી તરફવાળાનાઓએ સંતોષ થયો છે. તેમજ અમદાવાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી(ઔડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજી તરફવાળાનાઓએ તપાસી છે, તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

૧૪. મજકૂર મિલકતમાં આવેલ વગર વહેંચાયેલી જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમોએ તમોને સોંપેલ નથી જેથી સદરહુ વણ વહેંચાયેલ જમીનનો આગવો કબજો મેળવવા તમો બીજી તરફવાળા હક્કદાર નથી. મજકૂર જમીન આ યોજના/સ્કીમના તમામ માલીકોની સંયુક્ત અને સહીયારી માલિકી કબજા ભોગવટાની જમીન ગણાશે. આમ મજકૂર જમીન વણ વહેંચાયેલ હોઈ ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા તેમના જમીનના સ્વતંત્ર હક્કોની માંગણી કરી શકશે નહીં તે હકીકત બીજી તરફવાળાને કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને હર-હંમેશ રહેશે.

૧૫. સદરહુ મિલકતનું વપરાશનું પ્રમાણપત્ર(B.U.)મળ્યેથી તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા ત્યાર બાદ ભવિષ્યની FSI "એસોસીએશન ઓફ એલોટીની" એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

૧૬. સદરહુ મિલકત ઉપર કોઇનો લેણાં વગેરેનો બોજો નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અમોએ આજ પહેલાં બીજા કોઇને કોઇ પણ રીતે લખી આપી કોઇ પણ જાતના બોજામાં કે જોખમમાં નાંખેલ નથી. સદરહુ મિલકતના રાઈટ ટાઈટલ ચોખ્ખા, ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. જે તમામ બાબતની તમો બીજી તરફવાળાએ ચકાસણી કરેલ છે. તેમજ સદરહુ મિલકત અમોએ કોઇને કોઇ પણ પ્રકારે વેચાણ, ગીરો, બક્ષિશ કે ટ્રાન્સફર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર હોઇ આજ રોજ સદરહુ મિલકતનો આ વેચાણ અમોએ તમોને કરી આપેલ છે.

૧૭. નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ સદરહુ મિલકત તેના અસલ હદ હકકો મુજબની તથા તેમાં આવેલ ફકત **બ્લૉક નં. ....** ના **........ માળે** આવેલ **ફલેટ નં. ....**ના અંદરના બાંધકામ સહિતની તથા તેના જવા–આવવાના હકકો સહિતની તથા પાર્કિંગના જે અને જેવા હકકો આવેલા છે તે હકકો સહીયારે વાપરવાના હકક–હિસ્સા સહિતની તથા સદર રસ્તાની જમીનમાંથી સદર મિલકત અંગેના નળ, ગટરના પાઈપો, વીજળીના વાયરો અને ટેલિફોનના તાર વગેરે લાવવા લઈ જવાના હકકો સહિતની તથા વહીવટ માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે ત્યારે ફરજિયાત–પણે સોસાયટીના સભ્ય થવાના હકક સહિતની અને તે સોસાયટીના જે હોદ્દેદારો વહીવટી ફાળાની રકમ નકકી કરે તે મુજબ નિયમિત વહીવટી ફાળાની રકમો ફરજિયાત પણે ભરવાના હકકો સહિતની અને જો તેવી વહીવટી ફાળાની રકમ જે તે સભ્ય ના ચૂકવે તો તેવા સભ્યોની કોમન એમીનીટીઝ તથા નળ, ગટરનું કનેકશન બંધ કરી દેવાના હકકો સહિતની અને તે સમયે તેવા સભ્યોની કોઇ પણ તકરાર કે વાંધો ધ્યાને ન લેવાના હકક સહિતની મિલકત તથા તે મુજબ વર્તવાની તથા તેના અમલ કરવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે તથા સર્વિસ સોસાયટીના જે કોઇ ધારા–ધોરણો અને નીતિ–નિયમો અનુસાર વર્તવાની શરત સહિતની તથા સદરહુ મિલકત અંગેના જે અને જેવા હકકો ભોગવવાના હોય તે તે

તમામ હકકો ભોગવવાના તમામ હકક સહિતની **બ્લૉક નં. ...**ના **....... માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં.........**ના ફક્ત તેમાંના પરિશિષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબના માપના બાંધકામ સહિતની મિલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

૧૮. સદરહુ બિલ્ડિંગમાં જે તે યુનિટ ધારકો કબજો લેશે ત્યારે તેમજ તે પછી અગર પહેલા વેચાણ આપનાર જણાવે ત્યારથી યુનિટ ધારકોએ એપાર્ટમેન્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવાનુ રહેશે તથા સદરહુ ફ્લેટમાં તથા બિલ્ડિંગમાં લાઈટ કનેક્શન અંગે ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપનીમાં જે કોઈ રકમ વીજળી વપરાશ સારૂ ભરી હોય કે ભરવી પડે તે વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે. પ્લાનિંગ તથા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાં બાંધકામના પ્લાન પાસ કરાવવા માટે જે કોઈ રકમ ભરેલી હોય અને તે ઉપરાંતમાં જે ખર્ચ કરેલો હોય તે વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૯. સદર યોજનાની બી.યુ.પરમીશન મળે પછી જ ફ્લેટની મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક તમો વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થશે. ત્યારે સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવશે. પરંતુ તમો વેચાણ લેનારને આ સ્કીમમાંની સુવિધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા સ્કીમની પાણીની ટાંકીઓ, નળ, ગટર અને ઈલેક્ટ્રિકલ લાઇનો, સીડી, લિફ્ટ, રસ્તા તથા પાર્કિંગની કોમન જગ્યા વિગેરેના ઉપયોગમાં સહિયારા અને સામુહિક હક્ક સિવાય કોઈ આગવો માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહિ. તમો વેચાણ લેનાર આ સ્કીમના બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કે અન્ય ફ્લેટોનો નિકાલ/વેચાણ કરવા સામે કોઈ પણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી/કરાવી શકશો નહિ તથા કોર્ટ કાર્યવાહી કરીને સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહિ મેળવે, તેની તેઓ વેચાણ આપનારને આથી ખાતરી આપે છે.

૨૦. મજકૂર સ્કીમમાં જે ફ્લેટ અંગે આ પ્રકારનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલો ના હોય એટલે કે જે ફ્લેટોના વેચાણ દસ્તાવેજ થયા વગરના પડી રહેલા હોય તથા જેનો વેચાણ આપનાર દ્વારા નિકાલ થયો ના હોય, તે તમામના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક વેચાણ આપનાર છે અને ગણાશે તથા વેચાણ આપનાર તે તમામનો નિકાલ તેમની ઈચ્છા અનુસાર કરી શકશે. તેમાં

વેચાણ લેનારને કોઈ હક્ક નથી. તેમજ વેચાણ લેનારે કોઈ હક્ક કરવાનો નથી.

૨૧. વેચાણ લેનારે ફ્લેટનો કબજો મળ્યા પછીના અથવા વેચાણ આપનારે કબજો આપવાની તૈયારી બતાવી હોય તે તારીખથી સદરહુ સમગ્ર જમીનના પ્લોટના વેરાઓ, મહેસૂલ, મ્યુનીસિપલ ટેક્ષ તથા એજ્યુકેશન સેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બિલ્ડીંગના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ યુનિટ/ફ્લેટ ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને યુનિટમાં પાણી (બોરમાંથી કે અન્ય રીતે) મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સારૂ ઈલેક્ટ્રિક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારનો ખર્ચ અને સાફ–સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતાં સહિયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે. અને સમયસર તે ચુકવશે જ, તેની વેચાણ લેનાર ખાતરી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે અને આવા ખર્ચા સારૂ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ આ સ્વરૂપના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચા કરવા માટે જમા કરાવવાના છે. સમગ્ર સ્કીમ બંધાઈ/વેચાઈ જતા વેચાણ આપનાર આવી રકમ (ખર્ચ બાદ થઈને વધી હોય તે) રચનાર સોસાયટી/એસોસીએસન માં જમા કરાવશે અને ત્યાર બાદ સોસાયટી/એસોસીએસન તે રકમનો આવી સામાન્ય સુવિધાઓની જાળવણી સારૂ વહીવટ કરશે. મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડ્યે બીજી વધુ રકમ ચૂકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે. જો વેચાણ લેનાર આવી રકમ ચુકવશે નહિ તો સ્કીમમાંની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક વેચાણ લેનાર તથા મિલકતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતું વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછું પડે તો વેચાણ આપનાર મૂળ ફંડ (કોપર્સ) વાપરી શકશે. પણ બધા યુનિટો વેચાણ થઈ ગયા પછીથી આવું મેઈન્ટેનન્સ વેચાણ આપનારે કરવાનું નથી. પરંતુ જુદા–જુદા તમામ યુનિટોના માલિકો બહુમતીથી નક્કી

કરે તે પ્રકારે યુનિટના માલિકો વતી સોસાયટી/એસોસીએસનને જાતે કરવાનું છે.

૨૨. અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તમો એલોટીને સોંપ્યા બાદ ૫(પાંચ)વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટમા કે એપાર્ટમેન્ટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડિફેકટ કે કારીગરી ગુણવતા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમાં તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શક્ય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમાં દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હક્કદાર રહેશો. પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશું નહી અથવા તમો એલોટી મેળવવા હકદાર રહેશો નહીં.

૨૩. વધુમાં વેચાણ લેનારને જે હેતુ માટે ફ્લેટ આપવામાં આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિ યાને કે વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ ફ્લેટ વાપરવાનો છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગિક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણિક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહિ. તેમજ વાણિજ્યના હેતુ માટેની આવેલ દુકાનોના સભ્યોએ તેઓની દુકાનની આગળની સાઈડ પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે.,જેની તમામ સભ્યોને મૌખીક સમજુતી આપવામાં આવેલ છે.

૨૪. તમો વેચાણ લેનારે આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા ફ્લેટની બાંધકામવાળી મિલકત જોઈ તપાસી લીધેલ છે. તે બાંધકામ અંગે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈની પણ સામે કોઈ જ ફરિયાદ નથી.

૨૫. આજ રોજ તમો બીજી તરફવાળાઓને કબજો સુપરત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા **"અનંતા એલીગન્સ"** માં કોઈ માળખાગત ઉણપની કોઈ ખામી તમો બીજી તરફવાળા અમો એક તરફવાળાના ધ્યાને લાવો, અને તે ખામી તમો બીજી તરફવાળાઓના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો એક તરફવાળાઓએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી દૂર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજી તરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એક તરફવાળાઓના નિયંત્રણ બહાર હોય, એવી કોઈ પણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજી તરફવાળાના કે તેના થકીના કોઈ પણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજી તરફવાળા કે તમો થકી અન્ય કોઈ પણ ઈસમ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે એક તરફવાળાનાઓ બીજી તરફવાળાનાઓને વળતર ચૂકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવા એક તરફવાળાનાઓની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

(A) તમો વેચાણ લેનાર જાણો છો કે ઉપરા–ઉપરી બાંધેલા ફ્લેટોના બિલ્ડીંગમાં સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચુવે છે અને તે નીચે કે પડોશની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકસાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી ટપકે અને વહે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. તે ગમે તેટલા પગલાં લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવતા સિવાય પણ સંભવી શકે છે. જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ વિગેરે કારણસર થઈ શકે. વેચાણ લેનાર તે લીકેજ માટે વેચાણ આપનારને

જવાબદાર ગણશે નહિ કે વેચાણ આપનાર તે માટે કોઈ પણ પ્રકારે જવાબદાર બનશે નહિ.

(B) સદરહુ ફ્લેટના બારી-બારણા લાકડા, લોખંડ તથા એલ્યુમિનિયમ થી બનાવેલા છે. લાકડું ચોમાસામાં ભેજને કારણે ફુલે છે. તે બાબત કુદરતી અને સામાન્ય છે. તેવે વખતે બારણા વાખતા તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે. તે ચોમાસામાં બગડે તેવો સંભવ છે. આમ તેવી તકલીફ બાબતે તમો વેચાણ લેનારે ભવિષ્યમાં કોઈ ફરિયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી. વેચાણ આપનાર તે માટે જવાબદાર બનશે નહિ. તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સંમતી છે.

(C) સદરહુ મિલકત અને કોમન સુવિધાઓમાં બીજી તરફવાળાનાઓએ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈ પણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી. છતાં જો બીજી તરફવાળાનાઓ દ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા-કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલકત/કોમન સુવિધાઓ/બિલ્ડીંગને કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના સંપૂર્ણ જવાબદાર તમો બીજી તરફવાળાનાઓની રહેશો.

(D) બિલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈ પણ 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 બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાની ઘટના ઘટે માટે આવુ કાર્ય કરવાનું નથી.

(E) સદરહુ બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. કામમાં કોઈ પણ સંજોગોમાં ઘીસી કે હોલ પાડવાના નથી તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો બીજી તરફવાળાનાએ રાખવાની છે. કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઈ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઈનો સંપૂર્ણ નાશ થાય છે અને આવા સંજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શક્યતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી.માં ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતને અત્યંતપણે ગંભીર લઈને તેની ખાસ કાળજી તમો બીજી તરફવાળાના એવા ખરીદનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતાં આ બાબતે તમો બીજી તરફવાળાના તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી કે હોલ પાડો, કે તેમા ડીઝાઈન લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ

દ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોંચાડો અને તેના લીધે બિલ્ડીગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય કે કોઈ પણ ભાગ તૂટી જાય કે કોઈ પણ નુકસાન કે ક્ષતિ સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાનાઓની રહેશે. તેમાં અમો એક તરફવાળા નાઓની કોઈ પણ પ્રકારની રીપેરીગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે નહી.

(F) બીજી તરફવાળાનાઓએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, લીફ્ટ લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વાયરીંગ, વર્કીંગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરી–કરાવી લિધેલ છે, અને બીજી તરફવાળાનાઓને લીફ્ટના કોઈ પણ કામમાં કોઈ પણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. હવે પછી લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાનાઓની તથા સોસાયટીની રહેશે. જો તમો બીજી તરફવાળાનાઓ લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાનાઓની રહેશે.

(G) કુદરતી અકસ્માત ગમે ત્યારે થતો હોય તમો બીજી તરફવાળાનાઓએ તથા બીલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર પ્રોટેકશન માટે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી તથા પુરેપુરી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ તથા તેના પંપ તથા જનરેટર હંમેશ ચાલુ હાલતમાં રહે તે રીતે મેન્ટેઈન કરવાના રહેશે. અને જો ફાયર ફાઈટીંગનું ઉપરોક્ત રીતે જણાવ્યા મુજબનું મેન્ટેનન્સ ન થાય અને કોઈ અકસ્માત સર્જાય તો તેમાં અમો એક તરફવાળા નાની કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. જે બાબત અત્યંત ગંભીરપણે ધ્યાને લેવાની રહેશે.

(H) સદરહુ ફ્લેટ તમો વેચાણ લેનારે કોઈ પણ પ્રકારે કોઈને પણ ટ્રાન્સફર કરવો હોય તો ફ્લેટ ધરાવનારે વેચાણ આપનારની અથવા રચાનાર સોસાયટી/એસોસીએસનની પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે. જો પૂર્વ મંજૂરી મળી ના હોય તો તે ટ્રાન્સફરીને તેવા ફ્લેટનો કબજો તમો વેચાણ લેનારે સોંપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર ફ્લેટને ભાડે આપો તો

પણ સારા ભાડુઆતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમો વેચાણ લેનારે બિલ્ડીંગના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. બિલ્ડીંગના કર્મચારી સાથે/મેનેજમેન્ટ સાથે ઝઘડવાનું નથી.

(I) ભવિષ્યમાં બિલ્ડિંગમાં પુરી પાડવામાં આવેલી અથવા તો ભવિષ્યની જરૂરી સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે પાણીની સુવિધા, સફાઈની સુવિધા, કાયમી પેસેજમાં મૂકેલી લાઇટની સુવિધા, બળતણ ખર્ચ, બિલ્ડિંગનું મેઇન્ટેનન્સ, જુદી-જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનન્સ, કોમન લાઇટ કનેકશનનું મેઈન્ટેનન્સ, અંડર ગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ ટાંકીનુ મેઈન્ટેનન્સ, બોરનું મેઈન્ટેનન્સ, ઈલેક્ટ્રિક મોટરનું મેઈન્ટેનન્સ, સીડીનું મેઈન્ટેનન્સ, વિગેરે સારૂ તમો વેચાણ લેનારે હવે પછી ઉચ્ચક જે રકમ નક્કી થાય તે વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાની છે. અને વેચાણ આપનારે તે રકમના વ્યાજ અને મુદલમાંથી આવો ખર્ચ હાલમાં ટેમ્પરરી રીતે કરવાનો છે અને પછી બચેલી રકમ રચાનાર સોસાયટી/એસોસીએસન/સંસ્થામાં જમા કરાવવાની છે. ભવિષ્યમાં સોસાયટી/એસોસીએસન/સંસ્થાને તેવી કે તે અંગેની વધારાની રકમ ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છો. જો તમો વેચાણ લેનાર તેમાં કસૂર કરશો તે સોસાયટી/એસોસીએસન/સંસ્થા તમો વેચાણ લેનારને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ કરતા અટકાવી શકશે.

(J) દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરે પોતાના ફ્લેટના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શિસ્તપૂર્વક અને નીતિ-નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

(K) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ, કે ફી ,સાણંદ ગ્રામ પંચાયતમાં, ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપનીમાં અથવા સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ ફ્લેટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચૂકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે.

૨૬. સદરહુ મિલકતના આજ રોજથી તમો લખાવી લેનાર કુલ સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર બન્યા છો.

૨૭. સદરહુ મિલકત/ સદરહુ બિલ્ડીંગની બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કોઈ પણ

ફેરફાર થયો હોય તો વેચાણ લેનારને તેની માપણી કરાવી તેવા વધારાના કારપેટ એરીયાની રકમ વેચાણ આપનાર પેઢીને ચૂકવી આપવાની રહેશે કારપેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઈશે નહીં તેમજ માપણી કરાવતા કારપેટ એરીયામાં સંજોગોવસાત ઘટાડો થાય તો તેવી ઘટના કારપેટ એરીયાની જે રકમ થાય તે રકમ વેચાણ આપનાર પેઢીએ વેચાણ લેનારને પરત ચૂકવી આપવાની રહેશે.

૨૮. આ વેચાણ દસ્તાવેજના કરાર હેઠળની કોઈ પણ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેવા હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા,નિયમ, તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારનો હેતુ માટે વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે, અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રેહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૯. સદરહુ મિલકતના ઉપર હવેથી અમો લખી આપનારનો કે અમારા હાલના કે વખતો-વખતના ભાગીદારો, સભ્યો તથા હોદ્દેદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસોનો કે અમારા કરજદાર, હિસ્સેદાર, લેણદાર, દર દાવેદાર, વગેરે કોઇનો કોઈ પણ પ્રકારનો લાગભાગ કે હકક-હિસ્સો રહ્યો નથી.

૩૦. સદરહુ મિલકત તેના અસલ હદ હકકો મુજબ ચાંદો સૂરજ તપે ત્યાં સુધી તમો તમારા પુત્ર, પુત્રાદિક વંશ, વાલી, વારસો સુખેથી ભોગવો,વસો, વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો કરો યા ભાડે કે બક્ષિશથી આપો યા તમો તમારું દિલ ચાહે તેમ કરવા આથી હકકદાર માલિક મુખત્યાર બન્યા છો.

૩૧. સદરહુ મિલકતના તમો લખાવી લેનારને કબજો સોંપ્યા બાદના કરવેરા, સાણંદ નગરપાલીકાનો વેરો, લાઈટ બિલ વગેરે તમામ તથા મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે ત્યારે અને હવે જે નકકી

થાય તે વહીવટી ફાળાની રકમ વગેરે તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે અલગથી ભરવાની છે અને રહેશે.

૩૨. સદરહુ મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે તમો તમારા નામે સાણંદ નગરપાલીકાના રેકર્ડમાં તથા ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપનીના રેકર્ડમાં તથા જરૂરી તમામ રેકર્ડમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા આથી હકદાર માલિક મુખત્યાર થયા છો અને તે અંગે જયાં જયાં અમારી સહી, અરજી, જવાબ, કબૂલાત વગેરેની જરૂર પડે તે તે તમામ ત્યાં ત્યાં અમો લખી આપનાર કરી આપવા આથી બંધાયેલા છીએ.

૩૩. નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ સદરહુ મિલકત સિવાય સદરહુ બિલ્ડીંગનો બીજો કોઇ ભાગ યા હિસ્સો યા બીજી કોઈ મિલકત કે હિસ્સો યા ભાગ તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ નથી. તે રીતે તમો વેચાણ લેનારને આ દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા પ્રમાણેનો સદર મિલકતમાં મર્યાદિત હકક અને અધિકાર મળે છે તે તમો વેચાણ લેનારને કબૂલ મંજૂર છે અને રહેશે. સદર સ્કીમમાં આવેલ એમેનીટીઝનો ઉપયોગ તમો વેચાણ લેનારે બીજા સહમાલિકો કબજેદારોને અડચણ/અગવડ થાય તે રીતે કરવાનો નથી. જયારે સદરહુ કોમન એમેનીટીઝનું રીપેરીંગ કે રીપ્લેસમેન્ટ કરવાનું થાય તે અમો વેચાણ આપનાર તથા સર્વિસ સોસાયટી વખતો-વખત નકકી કરે તે પ્રમાણે વરાડે ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનું છે અને તે પ્રમાણેનું ખર્ચ બીન તકરારે આપવા તમો બંધાયેલા છો.

૩૪. સદરહુ મિલકત **"અનંતા એલીગન્સ"** ના નામથી ઓળખાશે અને તે નામમાં બીજી તરફવાળા કે અન્ય કબજેદાર માલિકોએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો હકક નથી. અને તે બાબતની બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને કબૂલાત ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે કે, સદરહુ મિલકત આ દસ્તાવેજની શરત પ્રમાણે બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવી છે અને બીજી તરફવાળા આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ શરતોનું ચૂસ્તપણે પાલન કરશે અને તે બીજી તરફવાળાને હર-હંમેશ બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩૫. સદરહુ **"અનંતા એલીગન્સ"**ના ફલેટના બીજા માલિકો તથા કબજેદારો સાથે વેચાણ લેનારે ભાઈચારાથી અને સુમેળ શાંતિથી રહેવાનું છે અને કોઇને પણ મન-દુ:ખ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. સદર

મિલકતનો ઉપયોગ બીજા કબજેદારોને અડચણ પડે તેવી રીતે કરવાનો નથી.

૩૬. સદરહુ મિલકતના બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય કે બહારનું એલીવેશન બગડે તેવી રીતેનો કોઇ સુધારો વધારો લખાવી લેનારે કે અન્ય કોઈ માલીક કે કબજેદારે કોઈ પણ પ્રકારનો કરવાનો રહેશે નહિ.

૩૭. કોઈ પણ સંજોગોમાં મજકૂર જમીન ઉપર આવેલ **"અનંતા એલીગન્સ"** ના તમામ બિલ્ડિંગને કોઈ પણ પ્રકારની કુદરતી આફતોને કારણે જમીનદોસ્ત થાય અગર બિલ્ડિંગને કોઈ નુકસાન થાય તો મજકૂર ફલેટના ફલેટ ધારકોએ વરાડે નાણાં કાઢીને બિલ્ડિંગનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે યા રીપેરીંગ કામ કરવાનું રહેશે અને તેવે સમયે તમોને વેચાણ આપેલ બાંધકામ પ્રમાણેનો તમારો હકક રહેશે. સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ તથા સ્થળ સ્થિતિ તમોએ જાતે તપાસી, તપાસ રાખી વેચાણ લઈ તેનો કબજો સંભાળી લીધો છે. તેથી મજકૂર મિલકત અંગેની બાંધકામ સહિતની હવે પછીથી તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. વધુમાં વેચાણ લેનારે મજકૂર મિલકતમાં કલબ, વેપાર કે સમાજ વિરોધી પ્રવૃત્તિઓ નો વેપાર કરવાનો નથી. તેમ છતાં કલબ કે સમાજ વિરોધી પ્રવૃત્તિઓ નો વેપાર કરશે તો તેના લીધે જે કોઈ પરિણામ આવશે તેના તમો લખાવી લેનાર પોતે જાતે હકદાર–જવાબદાર રહેશો તેમ છતાં, તેવો ઉપયોગ કરતા માલૂમ પડશે તો તે અંગે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા અમો લખી આપનાર પેઢી તથા સર્વિસ સોસાયટી હકદાર રહેશે.

૩૮. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની કોઈ પણ શરત બાબતે કોઈ પણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈ પણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારો એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈ પણ સંજોગમાં તેવા વિવાદ નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ગુજરાત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૩૯. આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી,ટાઈપિંગ,લખામણી,વકીલ ફી અમો વેચાણ આપનાર પેઢીએ ભોગવેલ છે.

૪૦. સદરહુ મિલકત બાબતે તમો લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થતાં તમો લખાવી લેનારે જાતે જોઈ તપાસીને તથા નીચે જણાવેલ પરિશિષ્ટ મુજબના માપ તેમજ ખૂંટ ચારની વિગતવાળી આ વેચાણ દસ્તાવેજથી મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

૪૧. સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર થતી FSI, વધારાની FSI, કોમન એરિયા તથા ધાબા ટેરેસ પર પ્રમોટર નો કોઈ હક હિસ્સો રહેશે નહિ અને તે અંગેના તમામ હક્કો સર્વિસ સોસાયટીનાં રહેશે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રિકટ સાણંદ, તાલુકા સાણંદના મોજે ગામ–સાણંદની સીમના સર્વે નં. ૩૦૧/૧ ની હે.આરે.ચો.મી.૦–૯૨–૦૭ કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨ (સાણંદ) માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૨૬ ની ૫૫૨૪ સ.ચો.મીટરના ક્ષેત્રફળવાળી મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીન ખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની સ્કીમ કે જે ''અનંતા એલીગન્સ'' ના નામે ઓળખાય છે તે બાંધકામવાળી મિલકત પૈકી બ્લૉક નં.......ના .... માળે આવેલ ફલેટ નં.......બાંધકામ તથા સમગ્ર જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ આશરે .... સ.ચો.મીટરના હકક હિસ્સા સહિતની મિલકત.

ફલેટ નં. .... ના ખૂંટ ચારની વિગત :–

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એ રીતે ખૂંટ ચાર વચલી **બ્લૉક નં. .... ના ..... માળે** આવેલ **ફલેટ નં.......**વાળી રહેણાંકના બાંધકામ સહિતની તથા નીચે આવેલ પાર્કીંગનો સહીયારો ઉપયોગ કરવાના હકક સહિતની મિલકત.

એ રીતેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર પેઢીના ભાગીદારોએ રાજી ખુશીથી તથા અકકલ હોંશિયારીથી વાંચી–વંચાવી, સમજી, વિચારીને શુદ્ધ બુદ્ધિથી સંપૂર્ણ સાવધાનપણામાં કોઇના કોઇ પણ પ્રકારના દાબ દબાણ સિવાય લખી આપ્યો છે. તે અમો લખી આપનાર પેઢીના હાલના તથા વખતો–વખતના ભાગીદારો તથા સકસેસરો, એસાઈનીઓ, હોદ્દેદારો, ઈત્યાદિ તમામને કબૂલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તા. ____ માહે ________સને ૨૦૨૧ના દિને સાણંદ મુકામે કરવામાં આવેલ છે.

અત્રે________________મત્તુ   અત્રે__________________શાખ

એક તરફવાળા / લખી આપનાર :–

***એન.બી.હાઈટ્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર***

____

(............................)

***એમણે તેમની સહી નીચે સહી કરનાર
બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી છે.***

(૧)____________________

(૨)____________________

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ –૩૨(અ)મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખી આપનાર/એક તરફવાળા :–

એન.બી.હાઈટ્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(.........................)

લખાવી લેનાર/બીજી તરફવાળા :–

(.........................)

(.........................)

<u>*મિલકતના ફોટોગ્રાફ*</u>

<u>મિલકતનું સરનામું</u>: *ફલેટ નં. .... , અનંતા એલીગન્સ,*
........................,
સાણંદ,તા,સાણંદ,જી.અમદાવાદ

<u>લખી આપનારની સહી</u> :- ____________

<u>લખાવી લેનારની સહી</u> :- (૧) ____________ *(૨)* ____________

<u>મિલકતના ફોટોગ્રાફ</u>

<u>મિલકતનું સરનામું</u>: *ફલેટ નં. .... , અનંતા એલીગન્સ,*
........................,
સાણંદ,તા,સાણંદ,જી.અમદાવાદ

<u>લખી આપનારની સહી</u> :- ____________

<u>લખાવી લેનારની સહી</u> :- (૧) ____________ ***(૨)*** ____________