

વેચાણ દસ્તાવેજ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે : કોબા ગામની સીમના સર્વે નં. ૧૫૪ ની કુલ ૮૦૯૪ ચો.મી. તથા ૧૫૫/૧ ની કુલ ૫૪૬૩ ચો.મી. એમ કુલ મળી ૧૩૫૫૭ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ (કોબા-કુડાસણ-રાયસણ) માં સમાવેશ થતા ફાળવેલ મુળખંડ નં. ૧૦૬ ની કુલ ૮૮૧૨ ચો.મી. જમીન છે. જે પૈકી ફાળવેલ અંતિમ ખંડ નં. ૧૦૬/૨ ની કુલ ૧૫૦૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ રેસીડેન્સીયલ સ્કીમ જે "STUTI" નામની સ્કીમ માંમાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. કે જે આશરે..... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી તથા ચો.મી. બાલ્કની તથાચો.મી. વોશ એરીયા સાથેની છે તે તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ સીડી, પેસેજમાંથી થઈને આવવા-જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના હકકો સહીતની મિલકત તથા.....ચો.મી. જમીનમાં પોષાતો વણવહેચાયેલ હકક હીસ્સા સાથેની મિલકતનો રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) નો વેચાણ દસ્તાવેજ

લખી આપનાર : **મે. શ્રી એ. કે. ઈન્ફા**
વેચાણ આપનાર **PAN : AEMFS1818Q**
નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને
તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર
શ્રી સૌરભ કાલીદાસ બ્રહ્મભટ્ટ
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, ધર્મ : હિન્દુ,
ઓફીસ : દુકાન નં. ૨, સંસ્કૃત-૧ કોમ્પ્લેક્સ, ફુલસ્તોપ
ચાર રસ્તા, ક્રિષ્ના બંગલોઝની બાજુમાં, વિસત-ગાંધીનગર
હાઈવે, મોટેરા, અમદાવાદ

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'અમો' 'એકતરફવાળા' અથવા 'વેચાણ આપનાર' યાને કે 'પ્રમોટર' એ રીતે સંબોધવામા આવશે જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર તથા ભાગીદાર પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો એસાઈનો, એકઝીક્યુટરો, સકસેશરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે. "

લખાવી લેનાર :
વેચાણ લેનાર PAN :
ઉ.વ. પુખ્ત, ધર્મ-હિન્દુ,
રહેવાસી :.....
.....
.....

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'તમો' 'બીજીતરફવાળા' અથવા 'વેચાણ લેનાર' યાને કે 'એલોટી' એ રીતે સંબોધવામા આવશે જે શબ્દના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનાર, બીજીતરફવાળા એલોટીનો તથા તમારા વંશ,વાલી, વારસો, એસાઈનો, એકઝીક્યુટરો, સકસેશરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે. "

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે : કોબા ગામની સીમના સર્વે નં. ૧૫૪ ની કુલ ૮૦૮૪ ચો.મી. તથા ૧૫૫/૧ ની કુલ ૫૪૬૩ ચો.મી. એમ કુલ મળી ૧૩૫૫૭ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ (કોબા—કુડાસણ—રાયસણ) માં સમાવેશ થતા ફાળવેલ મુળખંડ નં. ૧૦૬ ની કુલ ૮૮૧૨ ચો.મી. જમીન છે. જે પૈકી ફાળવેલ અંતિમ ખંડ નં. ૧૦૬/૨ ની કુલ ૧૫૦૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ : ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે કે જેને હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર સઘળી જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) સદર જમીન તેના મુળ માલીકો પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ—રજીસ્ટ્રારશ્રી ગાંધીનગરની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર: તારીખ : ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

(સી) સર્વે નં. ૧૫૪ વાળી બીનખેતીની જમીન માટે પરવાનગી હુકમ નં. ૮૧૪/૦૬/૦૩/૦૫૪/૨૦૨૧ તા.૧૫/૪/૨૦૨૧ તથા સર્વે નં. ૧૫૫/૧ વાળી બીનખેતીની જમીન માટે પરવાનગી હુકમ નં. ૧૨૪૭/૦૬/૦૩/૦૫૪/૨૦૨૧ તા.૧૫/૭/૨૦૨૧ ના રોજ મે. કલેક્ટર અને જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની કચેરી ગાંધીનગર દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. તે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર અંતિમખંડ નં. ૧૦૬/૧ અને ૧૦૬/૨ ની હદો નક્કી કરવા અંગે અભિપ્રાય હુકમ નં. નરયો/ગુડા નં. ૨ (કોબા—કુડાસણ—રાયસણ)/ કેસ નં. ૧૦૫/૩૦૪ તા.૧૦/૮/૨૦૨૧ ના રોજ મે. પ્રવર નગર નિયોજક અને નગર રચના અધિકારીશ્રીની કચેરી ગાંધીનગર નગર રચના યોજના ગાંધીનગર એકમ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા રજાચીટ્ટી નં. GMC/146/KOBA- KUDASAN/02/09/2021/4785/2022 ના રોજ પ્લાન મુજબ રેસીડેન્સીયલ યુનીટોનું બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(ડી) ત્યારબાદ અમો લખી આપનારે સદરહુ જમીન પર મંજૂર કરાવેલ બાંધકામના પ્લાનો મુજબ તથા તે અંગેની વિકાસ પરવાનગી અને બીનખેતીની પરવાનગી તથા બાંધકામની રજાચીટ્ટી અનુસાર કુલ

૨૬ ફ્લેટોનું બાંધકામ શરુ કરેલું. અને કાયદેસરના મંજુર થયેલ પ્લાન અને પરવાનગીઓ મુજબ અમો લખી આપનારે સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં બેઝમેન્ટથી લઈને બ્લોકમાં **G+૧૪** ફ્લોર સુધીનું બાંધકામ કરવાનું ચાલું કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગીઓ/મંજુરીઓ અમો લખી આપનારે મેળવવાની છે તેમજ સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરી બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે. સદર જમીનમાં જે સ્કીમ મુકવામાં આવેલ તે સ્કીમનું નામ "STUTI" આપવામાં આવેલ છે. આમ, સદર, સ્કીમની જમીનની માલિકી તથા કાયદેસરનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે અને સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાના હકકો વિગેરે અમો લખી આપનારના છે.

(ઈ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તેનો નોંધણી નંબર : _____ ના રોજનો છે જે નોંધણીનુ સર્ટીફિકેટ આ સાથે એનેક્ષર : એ થી સામેલ કરેલ છે.

(એફ) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા રજાચિટ્ટીને આધીન મજકુર સઘળી જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ **"STUTI"** નામની રહેણાંક યોજના મુકવામાં આવેલ છે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનો સમાવેશ મજકુર બીનખેતીની જમીન કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ : ૨ મા દર્શાવ્યા મુજબનુ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર જમીનમાં થાય છે તેમાં **ફ્લોર ના ફ્લેટ નં.** ના બાંધકામ વાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર યુનીટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેના ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે એનેક્ષર : બી મા દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલચો.મી. ના હકકો સહીત (વગર વહેચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ

પ્લાન મુજબ મુકવામા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ : ૩ મા દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેચાયેલા હકકો સહીતની મીલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

- મજકુર યોજનામાં મુકવામા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામા આવશે.
- મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે "મજકુર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામા આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ : ૩ મા દર્શાવેલ છે.

(જી) મજકુર મિલકત ઉપર કોઈ સંસ્થા, બેંક, પેઢી, શ્રોફ, વ્યક્તિઓ, સરકારશ્રીનો કે ગ્રામ પંચાયત કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમા નથી જેની સંપુર્ણ ખાત્રી અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ.

મજકુર મિલકતના રજીસ્ટર્ડ બાનાખત સબરજીસ્ટ્રાર, ગાંધીનગર ઓફીસ ખાતે તા..... અનુક્રમ નં..... થયેલ છે. જેની તમામ શરતોનું પાનલ આ દસ્તાવેજમાં થશે.

(એચ) અને આ રીતે મજકુર મીલકતમા એકતરફવાળા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષીસ આપેલ નથી તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી, મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વિગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે પોશાતો નથી તેમજ મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામા આવેલ નથી તેમજ મજકુર મીલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહી તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી

એકતરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામા આવેલો નથી તેમજ મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમા આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીઝ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી. મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનના તમામ રાઈટ્સ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મીલકતના તમામ પ્રકારના રાઈટ્સ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટની વેચાણ લેનારે ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનારને સંતોષ છે અને તે રીતે મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા માં કુલ અભરામ ન દાવે વેચાણ આપી મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(આઈ) મજકુર મીલકતના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એકબીજાને લખી આપે છે કે.

(૧) બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત પૈકી
— મજકુર યુનીટના કારપેટ એરીયાના બાંધકામની કિંમત મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલ હિસ્સા જમીનની કિંમત તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હકકોની કિંમત સાથે કુલ રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરામા વેચાણ આપેલ છે અને તે મુજબનો મજકુર મીલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા મા નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોચ લખી આપે છે મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને આજરોજ સોપેલ છે વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામા આવેલ વેચાણ અવેજમા જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામા

આવેલ છે અને તમામ ચેકો સ્વીકારાઈ ગયા બાદજ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામાં આવેલ ચેકો સ્વીકારાય નહીં તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મીલકત અંગે કોઈપણ જાતના વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહીં અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

અવેજ ચુકવ્યાની વિગત

રકમ (રૂ)	બેન્કનું નામ (બ્રાન્ચ)	ચેકનં. આરટીજીએસ એનઈએફટી	તારીખ

(ર) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતા ટેક્સ સીવાયની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. શેક્ષણીક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમામ રકમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે અથવા ભોગવવાની રહેશે.

(૩) આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના કુલ સ્વતંત્ર માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરો આપે યા વેચાણ લેનારનું દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે. મજકુર મીલકતમાંથી નવેનીધ અષ્ટમા સિધ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ વેચાણ રાખનારના નસીબનું છે. વધુમાં વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને બાહેધરી આપે છેકે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલિકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો કે તેમના વંશ, વાલી વારસો વિગેરે હરકત કે અટકાયત કરશે કરાવશે નહીં અને જો કરે કરાવે અને તેથી કરીને વેચાણ લેનારને

જે કાંઈ નુકશાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર ચુકવવા આથી બંધાયેલા છે અને રહેશે.

- (જ) વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે આથી વધુમા બાહેધરી આપી જાહેર કરે છે કે
- (એ) મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગત વિગેરે આજદિન સુધીના વેચાણ આપનારે ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોક્ત તમામ વેરાઓ તેમજ શહેરો વિકાસ સત્તા મંડળ/કોર્પોરેશનના એમીનીટી ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ જાતના કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે.
- (બી) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારુ સર્વિસ સોસાયટી જે તે નામ નક્કી થાય તે નામ થી તમામ સબ મિલકત ધારકોએ સંયુક્ત રીતે ભેગા મળીને જે એસોસીએશન કે રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી બનાવવાનું નક્કી કરે અગર કરવામા આવે તો તેમા તમોએ તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું હોઈને તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા પણ સદર નક્કી કરવામા આવે તે એસોસીએશન અગર સોસાયટીના સભ્ય બનતા તમોએ તેના નિતી — નિયમો અને ઠરાવોનું પાલન કરવાનું ફરજીયાત છે તથા સદર **"STUTI"** ના રોડ રસ્તાઓ, કોમન સ્પેસ સહીત તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા, ભોગવવા હક્કદાર છો અને રહેશે જે અન્વયે જે તે સમયે સદરહુ સ્કીમના વહીવટકર્તાઓ ઠેરવે તે રકમ ભરવા/ ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છો અને રહેશે.
- (સી) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીએ નક્કી કરેલા ધારાધોરણો મુજબ અને વખતો વખતના યોજનામા કરવામા આવતા નિતીનિયમો મુજબ વર્તવાનું તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.
- (ડી) મજકુર યોજનામા વેચાણ આપનાર દ્વારા જે રીતે ઈલે. કનેક્શન, વોટર લાઈન, ગટર લાઈન વિગેરે આપવામા આવેલ છે તેમા મજકુર યુનીટના બાંધકામમા કે એલીવેશનમા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર

અગર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આરસીસી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી અગર મજકુર સોસાયટીની મંજૂરી લીધા સિવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનું નામ હંમેશા માટે **"STUTI"** રહેશે અને તેમા પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહી જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ મંજૂરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમા ફેરફાર કરે કરાવશે તો તે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાંધકામના સુધારાઓ જો મંજૂર થઈ શકે તેવા હશે તો તે પેટે દંડની રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(ઈ) વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટમા જો વેચાણ લેનાર કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવાનું નથી અને જો મંજૂરી વિનાનું વધારાનું બાંધકામ કરશે તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર બીનકાયદેસરનું કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ લેનારના ખર્ચે અને જોખમે તોડી પાડવામા આવશે અને તેવા બીનકાયદેસરના બાંધકામો કરનાર યાને કે આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનાર સામે લીગલ કાર્યવાહી હાથ ધરવામા આવશે અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(એફ) મજકુર યોજનામા વેચાણ આપનારે આ સાથેના પરિશીષ્ટ : ૩ મુજબની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ મુકવામા આવેલ છે તેની વેચાણ લેનારને જાણ છે તેમજ વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

(જી) મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ ન થાય તેમજ તમામ યુનીટોના દસ્તાવેજો ન થાય ત્યા સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે સંભાળશે અને ત્યારબાદ મજકુર સોસાયટીને સોંપશે અને તે અંગે વેચાણ

લેનારે કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

(એચ) વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ માટે જે ખર્ચા જેવા કે વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર રૂપાંતર કર, વહીવટ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વીજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારાવધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચ ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે અને તે મુજબ કોમન મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે અગર વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાની છે તેમજ જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામા ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક ખર્ચ જે વરાડે પડતો કમીટી મેમ્બર્સ નક્કી કરે તે અનુસાર વેચાણ આપનારે ચુકવવાના રહેશે. વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામા આવનાર આવી માસીક મેન્ટેનન્સની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/ સંસ્થા/ મેન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામા ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે તેમજ માસીક કોમન મેન્ટેનન્સની રકમો ફરજીયાત રીતે સોસાયટીમા જમા કરાવવાની છે અને રહેશે તેમજ તેવા ખર્ચામાં ભવિષ્યમાં જે પણ વધારો-ઘટાડો થાય તે અંગે વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર કરવાની નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

(આઈ) ઉપર પેરામાં જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહીં તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારનાં ખર્ચ અને જોખમે જે તે સરકારી અર્થ સરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો MCLR+2% ના વાર્ષિક વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે

અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહ કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેનાં ખર્ચ તથા નુકશાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતાં પણ જો તેવી રકમો ચુકવવાની જવાબદારીમાં વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અંગે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી બોર્ડ ઓફ નોમીનીઝ, જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર સહકારી મંડળીઓ રેરા કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરૂરી દાદ માંગી તેવી રકમ વસુલ કરી શકશે.

- (જે) મજકુર યોજનાની તમામ કોમન ફેસેલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર—ઉપયોગ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સંયુક્ત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.
- (કે) મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર વાણિજ્ય/રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન ના થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે, તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર વાણિજ્ય/રહેણાંક સીવાયનો કોઈ ઉપયોગ કરે અને તેને કારણે મજકુર સોસાયટી કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતનાં ખર્ચ કે નુકશાનમાં ઉપરવું પડે તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.
- (એલ) મજકુર યુનીટના આંતરીક ભાગનો મરામત તથા જાળવણી ખર્ચ મજકુર યુનીટના માલીકે કરવાનો રહેશે. બીજી તરફવાળાએ અગર તેનાં કુટુંબનાં સભ્યોએ મજકુર યુનીટની આજુબાજુના ભાગમાં ગંદકી કરવાની નથી.
- (એમ) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગેનો કોઈપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન રસ્તા સીડી, ફોયર, માર્જીન ઉપર કે અન્ય કોઈપણ યુનીટ પાસે કે કોઈને પણ નડે કે નુકશાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તે મુજબનો કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન કે ચીજવસ્તુઓ ક્યારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે

પણ લાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનારની લેખીત મંજૂરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

(એન) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ અન્ય કોઈપણ યુનીટ સાથે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીની લેખીત પરવાનગી લીધા વગર કોઈપણ સંજોગોમાં એકત્રીત કરવા—કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ યુનીટનું બે કે તેથી વધુ યુનીટમાં વિભાજન કરવા—કરવવાનું નથી કે તેવા યુનીટોનું વેચાણ કરવા—કરાવવાનું નથી.

(ઓ) બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ સીવાયની સદરહું મજકુર યોજનાની કોઈપણ મીલકત એટલે કે કોઈપણ યુનીટ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યક્તિને તેમજ કોઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લે—લેવડાવવાની નથી.

(પી) બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ કે કોઈપણ વ્યક્તિને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની લેખીત મંજૂરી લીધા સીવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવું સુચીત વેચાણ કરતાં અગાઉ એકતરફવાળાએ કે સુચીત વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમાં અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનિટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નકકી કરેલી રકમ ફરજીયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

(પ) વેચાણ આપનારે સદર **"STUTI"** યોજનાના પ્લાન મુજબ આગળના તથા પાછળના ભાગમાં કોમર્શીયલ યુનીટ ખરીદનારનો રહેણાંક સોસાયટીની કોમન એમેનીટીઝ અથવા બીજી કોઈપણ સુવિધાનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિં અને બાકીના ભાગમાં એટલે કે મજકુર સઘળી જમીનનાં બાકીના ભાગમાં રહેણાંક લાયક ફ્લેટો મુકેલ છે અને વેચાણ લેનાર આથી બાંહેધરી આપી છે કે મજકુર વાણિજ્ય યુનીટ હોલ્ડરનો યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર સીવાય ઉપર મુજબની રહેણાંકની યોજનાના કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર વેચાણ લેનારનો કોઈપણ જાતનો હકક, હિત, હિસ્સો, દાવો, અલાખો રહેશે નહીં તેમજ તેવી રહેણાંકની યોજના સાડ વેચાણ આપનાર અલગ સોસાયટીની સ્થાપના કરી શકશે તેમજ તે મુજબની મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ

વ્યક્તિને પોતાની ઈચ્છા મુજબ તબદીલ કરી શકશે અને તે મુજબની કાર્યવાહીમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવાની નથી તે વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

(૬) મજકુર યુનીટ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણ લેનાર પોતાના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે અને મજકુર યુનીટ વેચાણ લેનારનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવવા સારૂ જ્યાં જ્યાં અને જ્યારે જ્યારે જે જે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરેની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અને ત્યારે ત્યારે તે સહીઓ કબુલાતો ચીજો વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર તથા તેનાં ભાગીદારો વિગેરે તમામ બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૬.૧) પહેલા પક્ષના અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મજકુર 'યુનીટ' નુ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને બીજા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી પહેલા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી યુનીટનો કબજો, ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઈ પુરાવા, પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે પહેલા પક્ષનાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણા આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજા પક્ષના આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. પહેલા પક્ષના અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૬.૨) બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના પ(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજા

પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી સેવા જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૬.૩) બિલ્ડીંગને નુકશાન :

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામા આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામા આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ધરતીકંપ વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવીકે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેઓ કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજા પક્ષનાના યુનીટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન

થાય તો તેના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૬.૪) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ :

૧. જો બીજા પક્ષના દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજા પક્ષનાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવીધાનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંપની, વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

(૬.૫) લીફ્ટ :

૧. બીજા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફ્ટ લાઈસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન/ કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો બીજા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો

સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને લીફ્ટમાં કોઈ ખામી સજાર્ય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

RERA AFS

(૬.૬) મજકુર ફ્લેટ નો બાનાખત સબરજીસ્ટ્રાર ખાતે નોંધણી થયેલ છે જે મે. સબ રજીસ્ટ્રાર — ગાંધીનગર નોંધવામાં આવેલ છે. તે જ પક્ષકારની તરફેણમાં આ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. જે બાનાખતની લખેલ તમામ શરતોને આધીન બન્ને પક્ષકારોએ વર્તવાનું રહેશે.

આમ ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૭) દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોએ સદર સ્કીમ ઉપર આવેલ ટેરેસનો કોમન ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. જે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની રહેશે નહીં.

Dispute Resolution :

(૮) સદરહુ ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મિલકતને લઈને વેચાણ આપનાર — પહેલા પક્ષના અને વેચાણ લેનાર — બીજા પક્ષના વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજુતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવે તો રેરા એક્ટ — ૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નિતિ નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૯) સમાંતરતા :— (Severability)

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે

તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે ને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

F.S.I.

(૧૦) સદરહું પ્રોજેક્ટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહિં, તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસિએશનનો રહેશે.

ULTRAVIOLATION CLAUSE

(૧૧) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનુ જ્યારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુજ અર્થઘટન કરવાનુ રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે. પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દના અનેક અર્થ થતા હોય છે તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતનો અર્થ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતુ હોય તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનુ નથી અને તેવી શરત કે તેવુ લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનુ, સમજવાનુ અને માનવાનુ છે.

(૧૨) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી - ગાંધીનગરની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચો જેવા કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે : કોબા ગામની સીમના સર્વે નં. ૧૫૪ ની કુલ ૮૦૯૪ ચો.મી. તથા ૧૫૫/૧ ની કુલ ૫૪૬૩ ચો.મી. એમ કુલ મળી ૧૩૫૫૭ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ (કોબા-કુડાસણ-રાયસણ) માં સમાવેશ થતા ફાળવેલ મુળખંડ નં. ૧૦૬ ની કુલ ૮૮૧૨ ચો.મી. જમીન છે. જે પૈકી ફાળવેલ અંતિમ ખંડ નં. ૧૦૬/૨ ની કુલ ૧૫૦૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન તથા તેની ચતુર્દિશાઓ નીચે મુજબ છે.

સમગ્ર સ્કીમના ખુંટ ચારની વિગત :

<u>દિશાઓ</u>	
પુર્વ	
પશ્ચિમ	
ઉત્તર	
દક્ષિણ	

પરિશિષ્ટ-૨
મજકુર મીલકતનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના મોજે : કોબા ગામની સીમના સર્વે નં. ૧૫૪ ની કુલ ૮૦૯૪ ચો.મી. તથા ૧૫૫/૧ ની કુલ ૫૪૬૩ ચો.મી. એમ કુલ મળી ૧૩૫૫૭ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ (કોબા-કુડાસણ-રાયસણ) માં સમાવેશ થતા ફાળવેલ મુળખંડ નં. ૧૦૬ ની કુલ ૮૮૧૨ ચો.મી. જમીન છે. જે પૈકી ફાળવેલ અંતિમ ખંડ નં. ૧૦૬/૨ ની કુલ ૧૫૦૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ રેસીડેન્સીયલ સ્કીમ જે "STUTI" નામની સ્કીમ માં**માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં.** કે જે આશરે..... ચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી તથા ચો.મી. બાલ્કની તથાચો.મી. વોશ એરીયા સાથેની છે તે તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ સીડી, પેસેજમાંથી થઈને આવવા-જવાના તથા ચાલ નિકાલના વિગેરેના હકકો સહીતની મિલકત તથા_____ચો.મી. જમીનમાં પોષાતો વણવહેચાયેલ હકક હીસ્સા સાથેની મિલકત

ખૂંટ ચારની વિગત :-

પૂર્વ :
પશ્ચિમ :
ઉત્તર :
દક્ષિણ :

મિલકત દર્શાવતો ફોટોગ્રાફ

ફોટો નં. _____ "STUTI"
ગામ-કોબા, તા.જી. ગાંધીનગર

// 20 //

મિલકત વેચાણ આપનારની સહી

મિલકત વેચાણ લેનારની સહી

.....

.....

// 21 //

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી શુદ્ધબુદ્ધિ પૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી,વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસરો વિગેરે તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

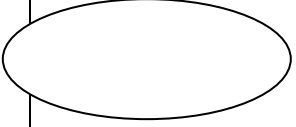
આજરોજ તા.....મી માહે.....સને ૨૦૨૨ ના રોજ
અમદાવાદ મુકામે

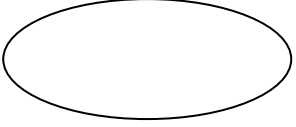
અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ
લખી આપનાર / એકતરફવાળા

મે. શ્રી એ. કે. ઈન્ફા
નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝ્ડ ભાગીદાર
શ્રી સોરભ કાલીદાસ બ્રહ્મભટ્ટ

"STUTI"

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮
ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા લખી આપનાર	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
..... મે. શ્રી એ. કે. ઇન્ફા નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર શ્રી સૌરભ કાલીદાસ બ્રહ્મભટ્ટ		

બીજીતરફવાળા લખાવી લેનાર	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન
.....		

દસ્તાવેજ નં. _____ તા.

::પરિશિષ્ટ::

નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૪ ની પેટા કલમ : ૩ મુજબનુ ચેક લીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	લેખમા દર્શાવ્યા મુજબ ગામ : કોબા (મહેસુલી ગામનુ નામ) ગામની સર્વે નં. ૧૫૪ ની કુલ ૮૦૯૪ ચો.મી. તથા ૧૫૫/૧ ની કુલ ૫૪૬૩ ચો.મી. એમ કુલ મળી ૧૩૫૫૭ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨ (કોબા-કુડાસણ-રાયસણ) માં સમાવેશ થતા ફાળવેલ મુળખંડ નં. ૧૦૬ ની કુલ ૮૮૧૨ ચો.મી. જમીન છે. જે પૈકી ફાળવેલ અંતિમ ખંડ નં. ૧૦૬/૨ ની કુલ ૧૫૦૫ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન (સર્વે નં./બ્લોક નંબર/ ટી.પી. નં. / એફ.પી.નં. વિગેરે) ની ખેતી/બિનખેતીની મિલકતનો વેચાણ વેચાણ દસ્તાવેજ (લેખનો પ્રકાર) લેખ કરી આપેલ છે?	હા
૨	લેખમા દર્શાવ્યા મુજબ ફ્લેટ/દુકાન નં. _____, "STUTI" માપ : _____ (ચો.મી./હે.આ.ચો.મી./ એ.ગુ./ વીઘા વિ.) ખેતી/ બિનખેતીની મિલકતનો માટે લેખ કરી આપેલ છે ?	હા
૩	લેખમા દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે? રૂા. _____/-	હા
૪	લેખમા દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતેજ સહી/ અંગુઠાની છાપ કરેલ છેતે તમે કબુલ રાખો છો?	હા
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	—
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમા પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એ સહી/ અંગુઠાનુ નિશાન કરેલ છે ?	—
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમા છે?	—
૮	ઓળખાણ કરવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો ?	હા
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિ/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	હા
૨	દસ્તાવેજમા લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એકજ છે ?	હા
૩	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	હા

લખી આપનાર/સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી

ઓળખાણ આપનાર સહી

.....

૧.....

૨.....

(સહી)

સબરજીસ્ટ્રાર

"STUTI"