<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી એ રજી.નંબર.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ દહેગામ ના ગામ. દહેગામ ની સીમના રેવન્યુ સરવે નંબર.૨૧૩૭/૦૦૨/પૈકી ૧(જુનો સરવે નંબર.૧૭૭૫) જેનો ઔડા ધ્વારા અમલી વિકાસ યોજના મુજબ ટી.પી.સ્કીમ નંબર.૨(દહેગામ) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર.૧૪૭ ની ૬૩૧૩ ચો.મી. ની બીનખેતી ની જમીન જેનો સીટી સરવે નંબર. **NA**૨૧૩૭/૦૦૨ ની જમીન **પૈકી પ્લાન પાસ મુજબ ૬૨૨૬–૦૦ ચો.મી. ઉપર બનાવેલ" વૃદાવન વિલા** " નામની સ્કીમના બ્લોક નંબર........ ના ઔડા ધ્વારા મંજુર થયેલા પ્લાન–નકશા મુજબ........ પ્લોટ નંબર......... કે જેનું પ્લોટ નું વેચાણપાત્ર કુલ ક્ષેત્રફળ આશરે.......... ચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યેલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) ની ખુલ્લા પ્લોટ વાળી મીલકત તથા સ્કીમમાં આવેલ રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ ની વણવહેચાયેલ જમીન સહીત ની મીલકત તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા વાપર ઉપયોગ સહીત ની મીલકત નો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા................/– અંકે રૂપિયા............................ પુરાનો...,

<u>એકતરફવાળા/લખીઆપનાર/વેચાણ આપનાર/ મુળ જમીન માલીકો :–</u>

કોન્ટીવીલ પ્રોજેક્ટ એલ.એલ.પી

CONTIVILLE PROJECTS LLP (PAN NO.AASFC1695H)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ.પ્લોટ નંબર.૩૦૧, ત્રીજોમાળ, સેકટર–૨૨, ગાંધીનગર.૩૮૨૦૨૪.

વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર...

(૧). શીવાભાઈ ગમાભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ.૪૮, ધંધો.ખેતી/વેપાર, ધર્મે.હિન્દુ,

રહે.:–નવાધર, સરકારી દવાખાના ની સામે, છાલા

તા.જી.ગાંધીનગર.

ADHAR NO.6964 3289 7206, PAN NO.

(૨). મંગળભાઈ જોઈતાભાઈ ચૈાધરી

ઉ.વ.આ.૫૬, ધંધો.ખેતી/વેપાર, ધર્મે.હિન્દુ,

રહે.:–૨/૨૫, બાપુપુરા, ગાંધીનગર.

ADHAR NO.4376 4913 8457, PAN NO.

(૩). રીનાબેન કલ્પેશભાઈ શર્મા

ઉ.વ.આ.૩૮, ધંધો.વેપાર/ઘરકામ, ધર્મે.હિન્દુ,

રહે.:–કામનાથ મહાદેવ વાસ, બાલવા, ગાંધીનગર.

ADHAR NO.2490 6055 1879, PAN NO.

(૪). યોગીતા જતિશસિંહ વાઘેલા

ઉ.વ.આ.૪૦, ધંધો.વેપાર/ઘરકામ, ધર્મે.હિન્દુ,

રહે.:–૩૧, નીલુ ટેનામેન્ટ, ગોકુલધામ સોસાયટીની પાસે, નવાનરોડા, એણાસણ, અમદાવાદ.

ADHAR NO.5068 1776 1543, PAN NO.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ' એકતરફવાળા, લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર અથવા 'અમો ' એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો અમારા વંશ, વાલી, વારસો, વકીલો, એકઝીકયુટરો, એસાઈનીઓ, એર્ટનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, વહીવટદારો, સકસેસરો, ઈત્યાદી તમામ નો સાવેશ કરવામાં આવશે થાય છે.)

બીજીતરફવાળા/ લખાવીલેનાર/ વેચાણલેનાર :–

નામઃ

PAN NO.

ADHAR NO.

ઉ.વ.આ....., ધંધો......., ધર્મે......,

રહે.:–

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ' બીજીતરફવાળા, લખાવી લેનાર, વેચાણ લેનાર અથવા 'તમો ' એ શબ્દથી સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો તમારા વંશ, વાલી, વારસો, વકીલો, એકઝીકયુટરો, એસાઈનીઓ, એર્ટનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, વહીવટદારો, સકસેસરો, ઈત્યાદી તમામ નો સાવેશ કરવામાં આવશે થાય છે.)

(૧). જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ દહેગામ ના ગામ. દહેગામ ની સીમના રેવન્યુ સરવે નંબર.૨૧૩૭/૦૦૨/પૈકી ૧(જુનો સરવે નંબર.૧૭૭૫) જેનો ઔડા ધ્વારા અમલી વિકાસ યોજના મુજબ ટી.પી. સ્કીમ નંબર.૨(દહેગામ) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર.૧૪૭ ની ૬૩૧૩ ચો.મી. ની બીનખેતી ની જમીન જેનો સીટી સરવે નંબર. NA૨૧૩૭/૦૦૨ની જમીન **પૈકી પ્લાન પાસ મુજબ ૬૨૨૬–૦૦ચો.મી.** ઉપર બનાવેલ " **વૃદાવન વિલા** " નામની સ્કીમના બ્લોક નંબર....... . ના ઔડા ધ્વારા મંજુર થયેલા પ્લાન–નકશા મુજબ........ પ્લોટ નંબર......... કે જેનું પ્લોટ નું વેચાણપાત્ર કુલ ક્ષેત્રફળ આશરે.......... ચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યેલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) ની ખુલ્લા પ્લોટો વાળી મીલકત (હવે પછી અહીં જેને ઉલ્લેખ ફલેટ તથા યુનિટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) થી ખુલ્લા પ્લોટો ની યોજના વાળી મીલકત ચાલી આવે છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે યુનિટ અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ઉચ્ચક નીચે મુજબની અવેજની રકમ નકકી કરેલ છે. અને સંપુર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ,

અને જે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તા............. ના રોજ લેખીત વેચાણ અંગેનો કરાર કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ અંગેનો કરાર મે.ગાંધીનગર સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર........ ...... થી તા................. ના રોજ નોંધણી થયેલ છે.

તે કરારની શરતોનું એકતરફવાળા ધ્વારા સંપુર્ણપણે પાલન થયેલ છે તેમજ તમો ખરીદનારાએ તથા તમારા પછીના ખરીદનારાએ ઉપરોકત કરારની તમામ શરતો સહીત સંપુર્ણ પાલન કરવાનું છે. તેમજ તમો ખરીદનારાએ વેચાણ અવેજના સંપુર્ણ નાણાં અમો એકતરફવાળા ને નીચેની જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

રૂા............./–	અંકે રૂપિયા......................... પુરા .... બેંક ના ચેક નંબર................તા................ ના રોજ ચુકવી આપેલ છે.
રૂા............./–	અંકે રૂપિયા......................... પુરા .... બેંક ના ચેક નંબર................તા................ ના રોજ ચુકવી આપેલ છે.
રૂા............./–	કુલ અંકે રૂપિયા............... પુરા...

અમો એકતરફવાળાને ઉપરોકત જણાવેલ વિગતે અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે. જેની નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનિટનો વેચાણ અવેજ નથી મળ્યા કે ઓછા મળ્યા છે તેવી તર–તકરાર અમો એકતરફવાળા એ કે અમારા ભાગીદારોએ કે અમારા વંશ,વાલી,વારસો એ કરવા–કરાવવાની નથી અને કરીએ–કરાવીએ તો તે આ લેખથી રદબાતલ થાય સહી અને ગણાશે નહી.

(૨).. આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનિટ/ફલેટના ટાઈટલ થા હુકમોની હકીકત એવી છે કે...,

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ દહેગામ ના ગામ. દહેગામ ની સીમના રેવન્યુ સરવે નંબર.૨૧૩૭/૦૦૨/પૈકી ૧(જુનો સરવે નં.૧૭૭૫) જેનો ઔડા ધ્વારા અમલી વિકાસ યોજના મુજબ ટી.પી.સ્કીમ નંબર.૨(દહેગામ) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર.૧૪૭ ની ૬૩૧૩ ચો.મી. ની બીનખેતી ની જમીન જેનો સીટી સરવે નંબર.NA૨૧૩૭/૦૦૨ ની જમીન **પૈકી પ્લાન પાસ મુજબ ૬૨૨૬–૦૦ ચો.મી.** ઉપર બનાવેલ " **વૃદાવન વિલા** "નામની સ્કીમના બ્લોક નંબર........................ ના ઔડા ધ્વારા મંજુર થયેલા પ્લાન

–નકશા મુજબ........ પ્લોટ નંબર......... કે જેનું પ્લોટ નું વેચાણપાત્ર કુલ ક્ષેત્રફળ આશરે.......... ચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યેલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) ની ખુલ્લા પ્લોટ વાળી મીલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ ની જમીનમાં બાંધકામ પ્રમાણે વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનના હકક સહીત ની મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ. જેને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " સદરહું મીલકત" અથવા " મજકુર મીલકત " એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

સદરહું રેવન્યુ સરવે નંબર.૨૧૩૭/૦૦૨(જુનો સરવે નંબર. ૧૭૭૫) ની રહેણાંક હેતુ બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા સારૂ જમીન માલીકોએ જરૂરી અરજી કરતાં ગાંધીનગર ના કલેકટર સાહેબના હુકમ ક્રમાંક : ૨૩૧૧/૦૬/૦૪/૦૦૩/૨૦૨૨ તા.૦૨/૧૧/૨૦૨૨ ના રોજથી બીનખેતી ની પરવાનગી મેળવેલ છે.

સદરહું રેવન્યુ સરવે નંબર.૨૧૩૭/૦૦૨(જુનો સરવે નંબર. ૧૭૭૫) જેનો ઔડા ધ્વારા અમલી વિકાસ યોજના મુજબ ટી.પી.સ્કીમ નંબર.૨ (દહેગામ) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર.૧૪૭ ની ફાઈનલ પ્લોટના એરીયા પ્રમાણે રહેણાંક હેતુ ની બીનખેતી ની જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ સારૂ બાંધકામ કરવા અંગેની પ્લોટોની પ્લોટીગ અંગે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનાઓ સમક્ષ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે અને જે આધીન અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનાઓ એ તેમના પત્ર નંબર.......... તા..... ના રોજથી સદરહું બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે.

ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદરહું બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન માટે મળેલી બીનખેતીની પરવાનગીની શરતોને આધીન તથા મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. જે સદર આખી યોજના " **વૃદાવન વિલા**" ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં મજકુર યોના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને રહેણાંકના યુનિટો/પ્લોટો ની સ્કીમ મુકેલ છે. અને મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર મજકુર સ્કીમને

ડેવલપ કરવાનું નકકી કરી અને સ્કીમમાં આવેલ યુનીટો જે તે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

આમ એકતરફવાળા સદરહું જમીનના માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર છે અને એકતરફવાળા બીલ્ડીગ બાંધવાનો હકક અને અધિકૃતિ ધરાવે છે અને કબજો ધરાવે છે.

એકતરફવાળાએ મજકુર પ્રોજેકટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમન–૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજી.નંબર............... તા.................... આપેલ છે.

ઉપરોકત મુજબના ટાઈટલવાળી જમીનમાં જરૂરી એવી તમામ પરવાનગી મેળવીને અમો એકરફવાળા એ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ " **વૃદાવન વિલા** " નામે યુનીટો/પ્લોટો ની સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે.

" **વૃદાવન વિલા** " ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતેથી આજદીન સુધી યાને કે તમો બીજીતરફવાળાને યુનીટનો કબજો સુપ્રત કર્યા સુધી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા નકકી કરેલ તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરીને એકતરફવાળાએ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે/મેળવનાર છીએ.

પ્રોજેકટની જમીન ઉપર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ પ્લોટો ની હદ તેમજ તેમાં મળવાપાત્ર બાંધકામ પાસ થયેલ નકશા મુજબ ભવિષ્યમાં કરવાનું છે એ રીતે સદર પ્લોટોની સ્કીમનું માર્કીગ એકતરફવાળા એ કરેલ છે અને તે પ્લોટીગની સ્કીમમાં આવેલ યુનિટ/પ્લોટ નંબરઃ............. જે.............. આવેલ છે. અને તે ઔડા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ આવેલ છે. તે મીલકત નો પ્લોટ એરીયા.............. ચો.મી. છે. અને આ માપની પઘ્ધતિ એક તરફવાળા એ બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ સમજાવેલ છે અને બીજીતરફવાળાને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ યુનિટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી પ્લોટ એરીયા ગણવાની પઘ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ

–વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી. અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂઈએ રદબાતલ થાય સહી. મજકુર મીલકત તમો બીજી તરફવાળાએ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ અને સદરહું યુનીટ અમો એક તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે. જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

(૩). તમો બીજીતરફવાળાની માંગણીથી અમો એકતરફવાળાએ, મજકુર યુનીટના તથા તળની જમીન ની લગતા ટાઈટલ સબંધી હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો એકતરફવાળાના આર્કીટેક ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા, આ લેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬(હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો બીજીતરફવાળાને તપાસવામાં આપેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજીતરફવાળાને તેનાથી સંતોષ થાય છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અમો એકતરફવાળના ધ્વારા આયોજીત ઉકત પરિયોજના .... યુનિટ/પ્લોટો ની સ્કીમ બનાવવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવામાં આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટ ની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજીતરફવાળા એ તપાસી લીધેલ અને અમો એકતરફવાળા ધ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે પણ તમો બીજીતરફવાળાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમો ને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તમો એ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૪). અમો એકતરફવાળાના વકીલ ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, યુનિટ/પ્લોટ નું (ખુલ્લો પ્લોટ) બોર્ડર બનાવવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટ જમીન પરના અમો એકતરફ વાળાના હકકો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક તથા ૭/૧ના ઉતાર, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજીતરફવાળા એ તપાસી છે અને તેનાથી તમો બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયો છે. તેમજ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા તમામ

નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજીતરફવાળાએ તપાસી છે. તથા તમો ને સંતોષ થયેલ છે.

(૫). મજકુર " **વૃદાવન વિલા** " ના પ્લોટોમાં પ્લાન પાસ અને બાંધકામ ના પાસીગ અનુસાર પ્લોટ હોલ્ડરો એ બાંધકામ કરવાનું રહેશે તેમાં આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ યુનીટ/પ્લોટ નો સમાવેશ થયેલ છે. અને આથી ભવિષ્યમાં મળતી વધારાની પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ. ની સંપુર્ણ માલીકી પ્લોટ પુરતી પ્લોટ હોલ્ડર ની રહેશે.

(૬). નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ અમો એકતરફવાળાના માલીકીપણાં અને કબજા ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર યુનીટ/પ્લોટ નો અમો એકતરફવાળાના પાસેથી રાજીખુશીથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકારેલ છે.

(૭). આજરોજ તમો બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યા પછી થી પ્લોટમાં અથવા "**વૃદાવન વિલા**" માં પ્લોટના ક્ષેત્રફળ કે કોમન સુવિધામાં યાને માળખાગત ઉણપ કે કોઈ ખામી તમો બીજી તરફવાળા, અમો એકતરફવાળાના ધ્યાને લાવો, અને તે ખામી તમો બીજી તરફવાળા કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો એકતરફવાળા એ શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતું આવી ખામી માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકય તેમ ન હોય, અથવા એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગર, અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે એકતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા

સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલ ખામી વિગેરે એકતરફવાળાના કારણે ઉભી થયેલ છે તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

(૧).. બીજીતરફવાળાએ સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત તથા તેને લાગુ તમામ કામો જેવાકે પ્લોટ ની હદ તેમજ કોમન પ્લોટ તેમજ અન્ય કોમન સુવિધાઓ ના બાંધકામ કોમન ઈલેક્ટ્રીકલ કામ, કોમન સેનેટરી કામ, કોમન ડ્રેનેજ કામ, વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઈસમો ધ્વારા કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ કામની ગણુવત્તા તમામ કામનું લાઈન લેવલ કારીયર થગા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધનો સામગ્રીની કવોલીટી તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો બીજીતરફવાળાએ કરી–કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામની બીજીતરફવાળા ને સંપુર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે. અને તમામ બાબતો કબુલ, મંજુર રાખેલ છે તમામ કામો યોગ્ય હોવાનું જણાયા બાદ જ બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મતાં કરેલ છે.

(૨).. બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ સદરહું મીલકત તથા તેને લગતી કોમન એમેનીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો બીજીતરફવાળાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે. અને બીજીતરફવાળાની સદરહું કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવતી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાણળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો બીજા પક્ષના ધ્વારા સદરહું કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાની નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(૩).. વધુમાં બીજીતરફવાળાએ પ્રથમ પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લેખીત બાંહેધરી આપેલ છે કે તેઓએ મજકુર યુનિટ/પ્લોટો અને સોસાયટીના કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કરશે નહી અને જો નીચે જણાવેલ કામો/

કાર્યો કરશે–કરાવશે તો સદરહું મીલકત/સોસાયટીની ખામી અંગેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી.

એ. સદરહું યુનિટ અને કોમન સુવિધાઓમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી. છંતા જો બીજીતરફવાળા ધ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા–કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહું મીલકત/કોમન સુવિધાઓ/કોમન બીલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના સંપુર્ણ જવાબદાર તમો બીજીતરફવાળા રહેશો.

બી. કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં ને નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કાર્ય બીજીતરફવાળા એ કરવાનું નથી.

સી. બીજીતરફવાળાએ સદરહું યુનીટ/પ્લોટમાં બાંધકામ જાણકાર વ્યકિત પાસે માન્ય ગુણવત્તા મુજબનું કરાવવાનું રહેશે તેમજ છેલ્લે ફાઈનલ કલર કામ કરતાં પહેલા તમામ દીવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/ આલ્કલીક બ્લોકના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દીવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દીવાલો પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/ પી.ઓ.પી. જીપ્સમ વિગેરે ક્ષાર યુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીગ કરાવ્યા બાદ જ પાવરવાની રહેશે.

ડી. કોમન સુવિધાઓના બીલ્ડીગ ની કોઈપણ બહારની તથા અંદરની દીવાલને તથા વોટરપ્રુફીગને તથા પ્લાસ્ટરને તથા બારી– દરવાજા, લીફટ, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઇલેક્ટ્રીક વર્ક, ફલોરીગ, સેનેટરી, વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય તમો બીજીતરફવાળા એ કરવા કરાવવાનું નથી.

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

એફ. સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના

નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ મજકુર "**વૃદાવન વિલા**"માં કરવા–કરાવવાનું નથી. બીજીતરફવાળા ઘ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવુ કોઈપણ પૃકત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરીણામો ભોગવવા માટે બીજીતરફવાળા જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા સામે ડીફેકટ લાયબીલીટીજ અંગેનો કલેઈમ કરવાના બીજીતરફવાળાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતાં રહેશે.

જી. ટુંકમાં અમો એકતરફવાળાએ સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ યુનીટમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ ખુલ્લા પ્લોટ અંગેના કામો સંપુર્ણ રીતે પરીપુર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદ્દન સારી છે, તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજવસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈથી તમો બીજા પક્ષના સંપુર્ણ સંતુષ્ટ છો.

એચ. સદરહું " **વૃદાવન વિલા** "એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી ખુલ્લી કોમન જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવનાર છે. જેથી તમો લખાવી લેનારાએ તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ માલીકોએ સદરહું સોસાયટીમાં ફરજીયાત સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે. જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે તેમજ સદર સર્વીસ સોસાયટી ના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો તથા પેટા નિયમો તથા હાલના તથા ભવિષ્યમાં થનાર વખતો વખતના ઠરાવો તથા સદર સર્વીસ સોસાયઠી ઘ્વારા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોઈ અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તેની તમો લખાવી લેનારાઓએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

આઈ. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની શરતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંન્ને પક્ષકારોએ એક

બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નીરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતું કોઈપણ સંજોગોમાં તેવા વિવાદનું 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 ગાંધીનગર સત્તામંડળને મોકલવા ની રહેશે અને તેના ધ્વારા તેઓ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

જે. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદા હેઠળ રદ કરવા અથવા બીન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદા સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૮). આગ, અકસ્માત સમય અગ્નીશનમ દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલેન્સ વિગેરે બીલ્ડીગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોચી શકે તે રીતે વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો એકતરફવાળાએ બનાવી આપેલ છે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઈટ ચાલુ રહે તે રીતનું વાયરીગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે. રેમ્પમાં તમો ખરીદનારા એ કે સોસાયટીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હરહમેંશ ખુલ્લા રાખવાના છે. અને જો તોડફોડ કરશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નીશનમ દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે.

(૯). તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું યુનિટની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહું મીલકતનો કબજો એકતરફવાળા પાસેથી સ્વીકારેલ છે અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ નજીવા ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને કે બીજીતરફવાળાને સમજાવેલ છે જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનારા સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે આમ ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમતિ થઈ અને ત્યારબાદ જ યુનિટ/પ્લોટ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. જેથી બુકીગ કરાવતી વખતે તમો ને બતાવેલ સગવડતાની સરખામણી કરીને તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાના સામે કોઈપણ પ્રકારની વાંધા વચકા કાઢવાના નથી કે કોઈ દાવાદુવી ના પ્રકરણો કરવાના નથી તેમ છંતા કરો–કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદબાતલ થાય સહી. આમ, તમો ખરીદનારાએ યુનિટ/પ્લોટ ના તથા કોમન સુવિધા ઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધા વિરોધ કે દર દાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મીલકત તમો એ ખરસદ કરેલ છે તેમ છંતા ભવિષ્યમાં વાંધા, વચકા, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો–કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદબાતલ થાય સહી.

(૧૦). સદરહું મીલકત સ્કીમમાં આવેલ તમો બીજીતરફવાળા ને વેચાણ આપેલ યુનીટ/પ્લોટ તથા આખી સ્કીમ માટે સહીયારી વપરાશ માટે ઉભી કરેલ કોમન સુવિધાઓ છે અને યુનિટ/પ્લોટ ને એકતરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં આપેલ છે તે જ સ્થિતીમાં જરૂરી મંજુરી અનુસાર બાંધકામ કરવાનું છે અને સ્કીમના અન્ય સભ્યો ને બાંધકામ દરમ્યાન બીજી તરફવાળા તરફથી કોઈ હેરાનગતી કે અડચણ ના થાય તેની જાળવણી રાખવાની રહેશે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધા ઉભી કરેલ છે તે તમામ ની જાળવણી તથા મરામત તમો તેમજ અન્ય સ્કીમના પ્લોટ હોલ્ડરો એ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત " **વૃદાવન વિલા**" સ્કીમની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવીકે એન્ટ્રી ગેટ તથા

કંપાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કીગ, પેસેજ, બોરવેલ, પાણીની ટાંકી તથા તમામ કોમન સુવીધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત " **વૃદાવન વિલા**" સ્કીમના તમામ યુનિટ /પ્લોટ હોલ્ડર્સોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર " **વૃદાવન વિલા** " સ્કીમના ઉપરોકત તમામ કોમન ફેસીલીટીઝના મેન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ , વીજળી વપરાના બીલો, રોડ, રસ્તા, તથા કોમન જગ્યાની સાફ સફાઈ ખર્ચ બીલ્ડીગને તથા કોમન સુવિધાઓને લગત નગરપાલીકા/ પંચાયત ના કોમન વેરા, વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમોએ" **વૃદાવન વિલા** " સ્કીમના સભ્યો, કબજેદારો તથા યુનીટ માલીકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ ભોગવવાનો રહેશે સહી. જો તમો તે કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા/એજન્સી, તમો સાથે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે સહી. તથા તમારા યુનીટના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનો કાપી શકશે સહી. સદરહું શરતો તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

(૧૧). વધુમાં તમો ખરીદનારા સાથે કાર/ મોટરસાઈકલ પાર્કીગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે. કે કોમન પ્લોટ છે તેમાં કોઈપણ સભ્યને એલોટેડ પાર્કીગ આપેલ નથી જેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કીગની માંગણી કરવાની નથી, પાર્કીગના કોઈપણ નાણાં અમો એકતરફવાળા ધ્વારા લેવામાં આવેલ નથી. તે તમો ખરીદનારાએ સંપુર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે જેથી ભવિષ્યમાં કાર પાર્કીગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનાર ને વેચવાના સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ રહેલ નથી અને ભવિષ્યમાં તમો બીજી તરફ વાળા ના તેવો કોઈપણ વાંધો વિરોધ કરો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદબાતલ થાય સહી. હાલના હયાત એપ્રવલ પ્લાન મુજબ પાર્કીગ તમો એ જોઈ, તપાસી લીધેલ છે યાને પાર્કીગની સુવિધા તમો

પ્લોટમાં જે બાંધકામ કરો તે સમયે તમારે જાતેજ કરી લેવાની રહેશે. આમ તમો ખરીદનારને મજકુર જણાવેલ યુનીટ/પ્લોટ ની જગ્યા સિવાય અન્ય કોઈ સ્થળે કે કોમન જગ્યાઓમાં કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું પાર્કીગ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળા ને વેચાણથી કે ફાળવણીથી આપવાનું કે ફાળવવાનું રહેતુ નથી પાર્કીગ બાબતે કેમ્પસમાં બીજી– તરફવાળા મનસુફી પ્રમાણે કાર/ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના નથી. પરંતું ઉપરોકત જગ્યાઓ પૈકી સોસાયટી ના મેમ્બરો નકકી કરે તે જગ્યાએ તે મુજબ જ ગાડીઓનું પાર્કીગ કરવાનુ છે જે બાબત તમો ખરીદનારા સંમત થયેલ છો અને યુનીટનો કબજો રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે.

(૧૨). ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા સિવાય પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટ પર આજની તારીખે અમો એકતરફવાળાના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક હીત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી. તેમજ પ્રોજેકટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેકટ અંગે એકતરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી તરફથી અથવા કાયદા કાનુન,સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ એકતરફવાળાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવા માં આવેલ નથી. આમ, એકતરફવાળાના આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

(૧૩).આ વેચાણ દસ્તાવેલ યુનિટના તમો બીજીતરફવાળાના એકલા, સ્વતંત્ર અને સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર ,કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હકકની રૂઈએ સોસાયટીના નીયમોને આધીન રહીને મજકુર યુનિટનો માલીકી હકકે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહીવટ કરવા કરાવવા તેમજ મંજુરી અનુસાર રહેઠાણ ઉપયોગી મકાનનું બાંધકામ કરો કરાવો તેમજ મજકુર યુનિટ વેચાણ,ગીરો,બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈપણ 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 તથા લાયસન્સથી આપવા અથવા આવક–આમદની ઉપજાવવા પણ હકકદાર થયા છો ઉપરોક્ત દરેક કાર્ય યુનિટના હેતુ માટે જ કરી શકાશે સહી.પરંતુ તેનો ઉપયોગ કરતા પહેલા તે માટે જરૂરી તમામ પરવાનગી બીજીતરફવાળાએ જે તે સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીમાંથી મેળવી લેવાની રહેશે.

બીજીતરફવાળાના નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનિટ/પ્લોટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી,જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમાં આવેલ છે તે" **વૃદાવન વિલા** " ની સ્કીમ અથવા અડોશ પડોશ ને કે સ્કીમની ઉભી કરેલ સુવિધા યાને માળખાને કોઈ નુકશાન પહોચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનીક / સરકારી ઓથોરીટીને વાંધો હોય અને જેને લાવવા,લઈ જવામાં દાદર,કોમન પેસેજ અથવા " **વૃદાવન વિલા** " ના કોમન સુવિધા ઓ કે અડોશ પડોશ ના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતાં બીજીતરફવાળા ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મકાનને નુકશાન થશે તો બીજીતરફવાળા તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ"**વૃદાવન વિલા**" માં આવેલ તમામ કોમન રસ્તામાં કે કોમન પાર્કીગ માં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખી રાખવાના છે તેમજ પાણીનું સ્ટોરેજ કરવા તમો બીજી–તરફવાળાએ સદરહું પોતાના પ્લોટમાં સુવિધા ઉભી કરવાની રહેશે તે અંગે કોમન સુવિધામાં કોઈ અંતરાય કરવાનો નથી.

(૧૪).આજદીન બાદ કુદરતી આપતીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું,વીજળી પડતી વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે રખમણો, તોફાનો, આતંકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા તમારા કારણે કોમન બાંધકામને નુકશાન થાય કે

કોઈપણ રીતે બીલ્ડીગમાં ક્ષતી સર્જાઈ તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી જે તે યુનિટ/પ્લોટ હોલ્ડરની કે તમો" **વૃદાવન વિલા**" ના તમામ યુનિટ /પ્લોટ હોલ્ડરોની રહશે તથા તે અંગેની અમો એકતરફવાળાની પ્રત્યક્ષ કબજે કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનિકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહીં અને ગણાશે નહી. તે બાબતની આપણે બંને તરફવાળા વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે અને તમો ખરીદનારાએ સંમતિ આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો બીજીતરફવાળાએ તમોએ ખરીદેલ યુનિટનો વીમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતરાવવાનો અને તે વીમાનું પ્રિમીયમ તમો બીજી તરફવાળાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે.જો તમો બીજી તરફવાળા તમારા યુનિટનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનું પ્રીમીયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે સહી.

(૧૫).બીજીતરફવાળા ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા–કરાવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી "**વૃદાવન વિલા**" ની જમીન કે તેના પ્લોટ હોલ્ડરો એ પોતાના પ્લોટોમાં કરેલ મજુરી અનુસાર ના બાંધકામ કે કોમન બીલ્ડીગ કે તેમાં આવેલ યુનિટો ના કોઈ ભાગને લગતાં કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વીમાના સંદર્ભેમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ બીજીતરફવાળાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળા કરશે તો ખર્ચે સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.તેમજ બીજીતરફવાળાએ યુનિટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને "**વૃદાવન વિલા**" માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને" **વૃદાવન વિલા**" ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

(૧૬).સદરહું મીલકતનો ઉપયોગ તમોએ ફકત રહેણાંક હેતુ માટેજ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયનો અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી.

(૧૭). સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનિટ/પ્લોટ બીજીતરફવાળાના કબજામાં છે પરંતું કોમન બીલ્ડીગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો પહેલાં પક્ષકારનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો / કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

(૧૮).સદરહું " **વૃદાવન વિલા**" ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો એકતરફવાળાએ કોમન પ્લોટ સહીતની જે કાંઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે. અને તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે અને તેમ કરવા માટે તમો બીજીતરફવાળાની સંમતિ અમો એકતરફવાળા એ મેળવેલ છે, કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા મજકુર કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજી તરફ વાળા એ અમો એકતરફવાળા પાસેથી કરવા–કરાવવાના નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાઓને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ અમો એકતરફવાળા પાસેથી માંગવાનું નથી. કારણ કે અમો એકતરફવાળાએ કોમન સુવિધાઓનો કોઈ વેચાણ અવેજ તમો બીજી તરફવાળાને આપેલ છે. અને તે તમોએ કબુલ, મંજુર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે.અને સદરહુ મીલકતનો કબજો રાજીખુશીથી,સમજી વિચારી તમોએ સ્વીકાર કરેલ છે.

(૧૯). આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનિટ/પ્લોટ વાળી મીલકત સરકારી,અર્ધસરકારી,સીટી સરવે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે નગરપાલીકા તેમજ ઉત્તર ગુજરાત વીજ

કંપની/ ટોરેન્ટ પાવર વિગેરેમાં જયાં જયાં અમો પક્ષનાનું નામ માલીક, કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામ માંથી અમો પહેલા પક્ષનાનાં નામેથી માલીક, કબજેદાર તરીકે કમી કરી–કરાવી, તમો બીજીતરફવાળાનું નામ માલીક,કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી–કરાવી શકશે સહી અને તે અંગે જરૂરી સહી,સંમતિ,જવાબ વિગેરે અમો એકતરફવાળાએ જે તે કચેરીમાં આપવા સહી અને સહી,સંમતિ જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લેખથી ગણી લેવાનના છે સહી.ઉપરાંત સદરહુ બીલ્ડીગને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે. તે નામમાં યાને કે"**વૃંદાવન વિલા**" નામમાં તમો એકતરફવાળાએ કોઈપણ જાતનો સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલાવવાનું નથી.

(૨૦).ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને કે આજદીન સુધીનું જમીન મહેસુલ એકતરફવાળા એ ભરી દીધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલ એસ.એસ.આઈ.ના નાણાં, આઈ.સી. ના નાણાં બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ,પાણી કનેકશન ચાર્જીસ,ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી,રજી.ફી,વકીલ ફી,લીગલ ફાઈલ ચાર્જ,સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ,સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ,ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર,કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે. અને તેમ છતાં કોઈ બાકી નીકળી આવેતો તે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા ને ચુકવવાના રહેશે સહી. સદર હુ મીલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ,રજીસ્ટ્રેશન ફી,વકીલ ફી,ટાઈપીગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે.

(૨૧).તમોને વેચાણ આપેલ યુનિટ/પ્લોટ વાળી મિલકતના અવેજની રકમ

ઉપર જનરલ સ્ટેમ્પ વાપરી આ દસ્તાવેજ કર્યા છે ભવિષ્યમાં કાયદા મુજબ ૩૨–ક માં જો મીલકતની વેલ્યુએશનમાં વધારો થાય અને ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાનો આવે તો તે ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે સહી અને તમો જે કઈ વધારાની રકમ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી પેટે ભરપાઈ કરો તો તેના આધારે કોઈ વાધારની રકમ અમોને અવેજ મળેલ ગાણહે નહી.

(૨૨).કરાર રદ કરવા બાબત...

આ કરાર ની કોઈપણ જોગવાઈ,ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરાર ના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા 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 સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે.આ કરાર ની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩).વિવાદનું નીરાકરણ :

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નીરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એન્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ને મોકલવાની રહેશે.

(૨૪).**The promoter shall not have any claim over FSI, additional FSI and terrace right after BU Permission has been obtained.such rights, if any Will be enclosed by the Society of the buyer.**

(૨૫) સદર યોજનાના ખુલ્લા પ્લોટો ની હોઈ દરેક મકાનના બાંધકામ દરેક મકાન/પ્લોટ હોલ્ડર નું રહેશે અને કોમન સુવિધાઓ નો ઉપયોગ સ્કીમના તમામ પ્લોટ હોલ્ડરો નો સહીયારો રહેશે.આ તમામ બાબતો લખાવી લેનાર કબુલ,મંજુર રાખે છે. અને આ અંગે ભવિષ્યમાં લખી આપનાર સામે કે અન્ય કોઈ પ્લોટ રહીશ સામે વાંધો કે તકરાર કરવા–કરાવવા લખાવી લેનાર હકકદાર નથી.સદર યોજનાના તમામ પ્લોટ હોલ્ડરો કોમન જગ્યાઓ માંથી અન્ય ને અડચણ ના થાય તે રીતે ટેલીફોન,ઈન્ટરનેટ,ચેનલના એન્ટેનાના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં તમામ પ્લોટ ધારકોની સંમતી છે. સદર હું યોજનામાં બ્લોક "......" માંના યુનિટ/પ્લોટ નંબર...... ના તમામ રાઈટ અમોએ તમો ને આપેલ છે.

// વેચાણ આપેલ યુનિટ/પ્લોટની વિગત //

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ દહેગામ ના ગામ. દહેગામ ની સીમના રેવન્યુ સરવે નંબર.૨૧૩૭/૦૦૨/પૈકી ૧(જુનો સરવે નંબર.૧૭૭૫) જેનો ઔડા ધ્વારા અમલી વિકાસ યોજના મુજબ ટી.પી.સ્કીમ નંબર.૨(દહેગામ) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર.૧૪૭ ની ૬૩૧૩ ચો.મી. ની બીનખેતી ની જમીન જેનો સીટી સરવે નંબર. NA૨૧૩૭/૦૦૨ ની જમીન **પૈકી પ્લાન પાસ મુજબ ૬૨૨૬–૦૦ ચો.મી.** ઉપર બનાવેલ " **વૃદાવન વિલા** " નામની સ્કીમના બ્લોક નંબર........ ના ઔડા ધ્વારા મંજુર થયેલા પ્લાન–નકશા મુજબ........ પ્લોટ નંબર......... કે જેનું પ્લોટ નું વેચાણપાત્ર કુલ ક્ષેત્રફળ આશરે.......... ચો.મી. (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યેલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ,૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) ની ખુલ્લા પ્લોટ વાળી મીલકત તથા તેને ફાળે આવતી વગર વહેંચાયેલ .... ચોરસમીટર જમીન સહિતની મીલકત તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા વાપર ઉપયોગ સહીત ની મીલકત.ખુંટ વર્ણન :

પુર્વે :

પશ્ચિમે : ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એની વિગતોનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામા કોઈપણ વ્યકિતની કોઈપણ જાતની ધાક ધમકી,દાબ દબાણ ને વશ થયા વગર બીનકેફે હાલતમાં,અકકલ હોશિયારીથી,શુધ્ધબુધ્ધીથી,રાજીખુશી વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી વિચારીને તનમનથી સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થા માં સામાન્ય માણસ સામાન્ય પરિસ્થીતીમાં જે વર્તન કરે તે રીતે સભાન વર્તન કરીને મુકત સંમતીથી લખી આપેલ છે. અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજી–તરફવાળાએ પણ વાંચી,વંચાવી,સમજી,વિચારીને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેમાં તમોએ પણ સહી કરેલ છે જેથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે સંપુર્ણપણે મંજુરી અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

આજ રોજ તા.......... માહે .....સને–૨૦૨૩ ના દિને દહેગામ,જી. ગાંધીનગર શહેર મધ્યે.

અત્રે...................મતુ અત્રે...................શાખ

એકતરફવાળા/લખીઆપનાર

વેચાણઆપનાર

....

કોન્ટીવીલ પ્રોજેકટ એલ.એલ.પી
CONTIVILLE PROJECTS LLP
એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી
તેના ભાગીદાર...
(૧). શીવાભાઈ ગમાભાઈ પટેલ

....

(૨). મંગળભાઈ જોઈતાભાઈ ચૈાધરી

....
(૩). રીનાબેન કલ્પેશભાઈ શર્મા

....
(૪). યોગીતા જતિશસિંહ વાઘેલા

રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૩૨(એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખીઆપનાર/વેચાણ આપનાર/એકતરફવાળા	ફોટો	અંગુઠાનું નિશાન
.... **કોન્ટીવીલ પ્રોજેક્ટ એલ.એલ.પી** **CONTIVILLE PROJECTS LLP** એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર... **(૧). શીવાભાઈ ગમાભાઈ પટેલ** .... **(૨). મંગળભાઈ જોઈતાભાઈ ચૈાધરી** .... **(૩). રીનાબેન કલ્પેશભાઈ શર્મા** .... **(૪). યોગીતા જતિશસિંહ વાઘેલા**		
લખાવીલેનાર/વેચાણ લેનાર /બીજીતરફવાળા	**ફોટો**	**અંગુઠાનું નિશાન**