વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે તારાપુર ગામની સીમના રી–સર્વે/બ્લોક નં. ૩૭૦/૦૦૩ (જુના બ્લોક નંબર–૨૮૫) ની ૧૦૩૬૪ સમચોરસમીટર જમીનમાંથી ૪૦ ટકા પ્રમાણે ટી.પી. સ્કીમની રૂઈએની સુચીત કપાતની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૮૫ ની ૬૨૧૮ સમચોરસમીટર બહુહેતુક (૩૮૦૮ સમચોરસમીટર રહેણાંક હેતુ તથા ૨૪૧૦ સમચોરસમીટર વાણિજય હેતુ) ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ **"ધિ વ્યુ"** નામની સ્કીમમાં ફલેટો તથા દુકાનોના બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી આ દસ્તાવેજમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ

આ વેચાણનો દસ્તાવેજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે આજ તારીખ :– ....માહે : .... સને ૨૦૨૧ ના દિને.

એકતરફવાળા
વેચાણ આપનાર :– **“TRIPADA BUILDCON”**

PANo : AARFT 6224 G

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનું સરનામુ :–

ઓફીસ નં. ૧૩૦૫, ધ કેપિટલ, હેતાર્થ પાર્ટી પ્લોટની સામે,

સોલા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૬૦.

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

..

ઉં. આ : પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવસાય : વેપાર,

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “એકતરફવાળા” અને –અગર “વેચાણ આપનાર” એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાળા સદરહુ પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ટ્રાન્સફરી, એકઝીકયુટર, એસાઈનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.) તે વેચાણ આપનાર

તથા

બીજીતરફવાળા
વેચાણ લેનાર/ સભ્ય :– ....

ઉ.વ.આ. : ......, ધમેઃ હિન્દુ,ધંધો :....................

સરનામું : ....

....

મોબાઈલ નંબર ....

PANo. …………………………

Aadhaar No. ……………………

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “બીજીતરફવાળા” અગર “વેચાણ લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પુર્વાપર સબંધથી વિપરીત અર્થ થતો નહીં હોય તો સદર બીજીતરફવાળા તથા તેમના પ્રત્યેકનાં વંશ, વાલી, વારસો,

ટ્રાન્સફરી, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે વેચાણ લેનાર વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે.

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે તારાપુર ગામની સીમના રી–સર્વે/બ્લોક નં. ૩૭૦/૦૦૩ (જુના બ્લોક નંબર–૨૮૫) ની ૧૦૩૬૪ સમચોરસમીટર જમીનમાંથી ૪૦ ટકા પ્રમાણે ટી.પી. સ્કીમની રૂઈએની સુચીત કપાતની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૮૫ ની ૬૨૧૮ સમચોરસમીટર બહુહેતુક (૩૮૦૮ સમચોરસમીટર રહેણાંક હેતુ તથા ૨૪૧૦ સમચોરસમીટર વાણિજય હેતુ) ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની જમીન (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) તે મજકુર જમીન અમો એકતરફવાળાની કુલ સંયુકત માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૨) મજકુર રી–સર્વે નં. ૩૭૦ ની ૨૩૪૮૨ સ.ચો.મી. જમીન પૈકી ૫૩૬૧ સ.ચો.મી. ખેતીની જમીનમાંથી બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી મેળવવા માટે અમો લખી આપનારાએ ગાંધીનગરના મે. જીલ્લા કલેકટર સાહેબની કચેરીમાં તા.૨૧/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ ઓનલાઈન અરજીથી માંગણી કરતા ગાંધીનગરના મે. જીલ્લા કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ નં. ૯૨/૦૬/૦૩/૦૪૦/૨૦૨૦ થી તા.૦૩/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ આપેલી છે. મજકુર બીનખેતીના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નં. ૩૮૦૧ થી તા. ૦૩/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ કરી સદર એન્ટ્રી તા.૨૦/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી છે.

(૩) ત્યારબાદ મજકુર રી–સર્વે નં. ૩૭૦ ની ૨૩૪૮૨ સ.ચો.મી. જમીન પૈકી ૮૫૦૦ સ.ચો.મી. ખેતીની જમીનમાંથી બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી મેળવવા માટે અમો લખી આપનારાએ ગાંધીનગરના મે. જીલ્લા કલેકટર

સાહેબની કચેરીમાં તા.૧૯/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ ઓનલાઈન અરજીથી માંગણી કરતા ગાંધીનગરના મે. જીલ્લા કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ નં. ૯૩/૦૬/૦૩/૦૪૦/૨૦૨૦ થી તા.૦૩/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ આપેલી છે. મજકુર બીનખેતીના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નં. ૩૮૦૨ થી તા. ૦૩/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ કરી સદર એન્ટ્રી તા.૨૦/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી છે.

(૪) ત્યારબાદ હરીહર ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી એકતરફવાળા ત્રિપદા બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર જમીન વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, ગાંધીનગર ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૩૭૮૪૫ થી તા. ૧૧/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર .... થી તા. .... ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારથી અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી મજકુર જમીનના માલીક કબજેદાર બનેલ છીએ.

(૫) એકતરફવાળાઓએ મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુના યુનિટના બાંધકામ કરવા સારૂ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) માં પ્લાન પાસ કરવા અરજી કરેલ અને ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) દ્વારા પત્ર ક્રમાંક નંબરઃ– પીઆરએમ/તારાપુર/૮૪/૦૭/૨૦૨૧/ ૧૦૪૧૬/૨૦૨૧ થી તારીખ ૧૨/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ રહેણાંક તથા વાણીજય યુનિટના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરેલ છે. મજકુર જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી **"ધિ વ્યુ"** નામની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં "સદરહું સ્કીમ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

(૬) વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી દ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : …………………….. થી તા. .... ના રોજ નોંધણી કરાવેલ છે.

(૭) વેચાણ લેનારએ વેચાણ આપનારની મજકુર સ્કીમની સ્થળ ઉપર રૂબરૂ મુલાકાત લીધેલ છે અને સ્કીમનાં બાંધકામની ગુણવત્તા અને વેચાણ આપનાર સાથે મજકુર જમીન તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ કરવામાં આવેલ મજકુર મિલકત પરત્વેના રાઈટ ટાઈટલ્સ કલીયર અંગે કાયદાના જાણકાર વ્યકિત મારફતે તપાસ કરાવેલ છે. અને મજકુર સ્કીમના બાંધકામના પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી/રજા ચિઠ્ઠી, એન.એ. ઓર્ડર, તેમજ યુનિટોના ક્ષેત્રફળ વિગેરેની જાણકારી વેચાણ આપનાર પેઢીના પ્રતિનીધી દ્વારા વેચાણ લેનારને બતાવવા અને સમજાવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત મજકુર સ્કીમના કોમન ફેસીલીટીઝ સંબંધી વીજળી, પાણી, ગટર, લીફટ, પાર્કીગ વિગેરેની કોમન સુવિધાઓ બાબતે તથા મજકુર સમગ્ર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર માલ મટીરીયલ્સ જેવા કે સીમેન્ટ, ઈંટો/સીમેન્ટ બ્લોક, લોખંડ, ગ્રીટ, કપચી, હાર્ડવેર, રેતી વિગેરે અંગેની સંપૂર્ણ માહીતી તથા યુનિટના માપ તથા તેના હિસ્સાના વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન તથા કોમન ફેસેલીટીના બાંધકામ તથા તે પ્રમાણે મજકુર સ્કીમમાં આવેલ યનિટની કુલ કિંમતની ચુકવણી અંગેની સમય મર્યાદા અંગેની સંપૂર્ણ માહીતી પણ વેચાણ આપનારના પ્રતિનિધી દ્વારા વેચાણ લેનાર (મેમ્બર) ને આપવામાં તથા સમજાવવામાં આવેલ છે અને તે રીતે વેચાણ લેનારએ સદરહુ વેચાણ આપનાર દ્વારા બાંધવામાં આવેલ મજકુર સ્કીમના તમામ નિતી– નિયમો પાળવાની રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાથી સ્વીકારીને મજકુર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"ધિ વ્યુ"** નામની સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નંબર .... ના .... માળ માં આવેલ ફલેટ નં. .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ

.... સ. ચો. મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા **.............................** સમચોરસમીટર બાલ્કની તથા **...................** સમચોરસમીટર વોશ એરીયા તથા મજકુર જમીન પૈકી મજકુર મિલકતના હિસ્સે આવતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકત તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહું મિલકત” અગર “મજકુર મિલકત” એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે) જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે મિલકત કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂા..................**/– **(અંકે રૂપિયા .... પુરા)** માં વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે. જે સદરહુ મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જે અંગેનો બાનાખતનો કરાર તા. .... ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

“હવે વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં સદરહું મિલકતનો નીચે મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે છે”

(૧) સદરહું મિલકત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે તે સદરહું મિલકત વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂા..................**/– **(અંકે રૂપિયા .... પુરા)** માં વેચાણ કરેલ છે. જે પુરેપુરી રકમ વેચાણ લેનારએ નીચેની વિગત મુજબ ચુકવી આપી છે.

<u>અવેજની રકમ ચુકવ્યાની વિગત</u>

રકમ	**વિગત**
રૂા..................../–	રૂપીયા .... પુરા .... બેન્ક,

	.... શાખાના ચેક નં. .... થી તા. : .... ના રોજ ચુકવી આપ્યા તે.
કુલ રૂા. ..../—	**અંકે કુલ રૂપીયા .... પુરા**

(૨) એ રીતે વેચાણનો કુલ અવેજ વેચાણ આપનાર ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ મળેલ જેની પહોંચ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર પાસેથી સ્વીકારે છે અને મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ આપવાની જવાબદારીમાંથી વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને મુકત કરે છે. વધુમાં વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ઉપરોકત દર્શાવેલ રકમ સિવાય અન્ય કોઈપણ વધારાની રકમ ચુકવેલ નથી જે વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે.

(૩) વેચાણ આપનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબ કુલ અવેજની પુરેપુરી રકમ મળી ગઈ છે અને વેચાણ આપનારે પરીશિષ્ટ વાળી સદરહું મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને ગાંધીનગર અર્બન ડેવલોપમેન્ટ આર્થોરીટી દ્વારા મજકુર મિલકતના વપરાશની પરવાનગી આવ્યેથી સુપ્રત કરવામાં આવશે જે વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર છે.

(૪) વેચાણ આપનારે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત તથા તેનાં દરેક પ્રકારનાં હક્ક, હિત, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ છે તે રીતે હવેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત વેચાણ લેનારને કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામ ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી, સુખેથી ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરો આપે કે તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરે તથા સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતના કર, વેરા, સેસ વિગેરે ભરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે તેવી જ રીતે સદરહું મિલકત પરત્વેનાં અન્ય કોઈ સરકારી, અર્ધસરકારી કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાનાં આજદિન સુધીનાં ટેક્ષ, વેરા, સેસ વિગેરે બાકી હોય કે નિકળે તો વેચાણ લેનારે ભરવાનાં છે તથા આપવાનાં છે.

(૫) આથી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને બાંહેધરી આપે છે કે વેચાણ આપનારે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત તબદિલી યાને એસાઈન કરવાનો અને

વેચાણ આપવાનો પુરેપુરો હક્ક, અધિકાર છે હવે પછીથી વેચાણ લેનાર આ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકત સુખેથી ભોગવે, વશે, વસાવે, વેચે સાટે યા ગીરો આપે કે તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે. તેમજ વેચાણ લેનાર કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામ હંમેશ માટે કબજે રાખે તેનો ઉપયોગ કરે તેમાં હવે પછીથી અમો વેચાણ આપનાર કે વેચાણ આપનારનાં હાલના કે વખતો વખતના ભાગીદાર, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે કોઈનાં કોઈપણ પ્રકારનાં સદરહું મિલકત બાબતેનાં હક્ક, હિત કે સબંધ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં જતા કરીએ છીએ.

(૬) વધુમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તથા સદરહું મિલકત ઉપર કોઈપણ બોજો નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા અનુક્રમે ભોગવટાનાં હક્કો તથા માલિકી હક્કો વેચાણ આપનારે બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ–ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ અમો વેચાણ આપનાર ઉપર સદરહું મિલકતનાં વેચાણ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જમીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને કરેલ મજકુર મિલકતના વેચાણ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વગેરે તબદિલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા

બોજા રહિત છે તેની આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૭) વધુમાં વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત નીચે જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું જાહેર કરે છે તથા તે બાંહેધરીનાં આધારે વેચાણ આપનારે સદરહું મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં નીચેની શરતોને આધિન કરી આપેલ છે જે વેચાણ લેનાર તથા વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તથા સદરહું મિલકત આ નિતી નિયમોને આધિન રહી વાપરવા હક્કદાર છે :

એઃ સદરહું સ્કીમનાં કોઈપણ સભ્યોને સદરહું મિલકતનાં નંબરમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવા દેવામાં આવશે નહીં તેમજ કરી શકશે પણ નહીં.

બીઃ સદરહું સ્કીમમાં જણાવ્યા મુજબનાં સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણે કામ કરવામાં આવેલ છે તેમજ સદરહું મિલકત કે સદરહું સ્કીમનાં સ્પેશીફીકેશનમાં કે બાંધકામમાં વેચાણ લેનાર કોઈપણ વખત કોઈપણ ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

સીઃ વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે કે સદરહું મિલકતનાં સ્પેશીફીકેશન, સદરહું મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, બાંધકામની ગુણવત્તા, પ્લાન, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો તેમણે તેમનાં અનુભવી અને જાણકાર કાયદેસરનાં સલાહકારો પાસે વખતો વખત બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહું મિલકતની ખરીદ કિંમત ચુકવી ખરીદી અંગેનો આ દસ્તાવેજ કરવા બાબતે વેચાણ આપનારને જાણ કરેલ છે.

ડીઃ સદર “ધિ વ્યુના’’ બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગમાં કાર પાર્કીંગ મંજુર થયેલ છે તેમાં અમો વેચાણ આપનાર–એકતરફવાળા દ્વારા દરેક ફ્લેટના મેમ્બરો માટે ફ્લેટ દીઠ એક કાર પાર્કીંગની ફ્રી વ્યવસ્થા બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગે કરેલ છે. કોઈ ફ્લેટ મેમ્બરને એકસ્ટ્રા (એડીશનલ) કાર પાર્કીંગની જરૂરીયાત હોય તો તે અમો લખી આપનાર–એકતરફવાળા પાસે ઉપલબ્ધ હોય તો તેનો

એકસ્ટ્રા ચાર્જ લઈને અમો લખી આપનાર–એકતરફવાળા એલોટ કરી શકશે તેમાં અન્ય મેમ્બરોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર લેવાનો નથી. સદરહુ યોજનામાં પાર્કિંગ એલોટ કરવાનો અધિકાર અમો લખી આપનાર–એકતરફવાળાનો રહેશે. સદરહુ યોજનાના વિઝીટર્સ માટે કમ્પાઉન્ડની અંદરના ભાગે વિઝીટર્સ પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તેવી વિઝીટર્સ પાર્કિંગની વ્યવસ્થા ભરાઈ ગયેથી યોજનાના વિઝીટર્સ તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શિસ્તપુર્વક અને નિતી નિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે તેમજ સદર યોજનાના સભાસદોએ કમ્પાઉન્ડની અંદર પોતાના હેવી કોમર્શીયલ વાહનો પાર્ક કરવાના નથી. સદર યોજનાના દરેક દુકાન હોલ્ડરે પોતાની મીલકતના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓની દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્ક કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શિસ્તપુર્વક અને નિતી નિયમો અનુસાર દુકાનની આગળ પાર્ક કરવાના છે. સદર યોજનાના તમામ દુકાન હોલ્ડરોએ દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો પાર્કિંગ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો છે સદર યોજનામાં દરેક ફ્લેટ મેમ્બરે પ્રમોટર દ્વારા જયાં કાર પાર્કિંગનું એલોટમેન્ટ કરેલ છે તે જ જગ્યામાં ટું વ્હીલરનું પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે જે મેમ્બરોને એલોટેડ કરેલ જગ્યામાં ટુ વ્હીલરનું પાર્કિંગ ના થઈ શકે તો તેવા ફ્લેટ મેમ્બરોએ કોમન ટુ વ્હીલર પાર્કિંગનું ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા બેઝમેન્ટમાં જયા આયોજન કરેલ છે તેવી જગ્યાએ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પોતાના ટુ વ્હીલર શિસ્તપુર્વક પાર્ક કરવાના છે તેમજ સદર યોજનામાં આવેલ પાર્કિંગ વ્યવસ્થા સદર યોજનાના સભ્યો માટે કરવામાં આવેલ છે જેથી પાર્કિંગ સ્પેશનો ઉપયોગ માત્ર વ્હીકલ પાર્કિંગના હેતુ માટે કરવાનો છે તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તમો લખાવી લેનાર ઉપયોગ કરવાનો નથી.

ઈ :વેચાણ આપનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ કોમન સુવિધા સ્કીમની સગવડો તથા સઉલતો વેચાણ લેનારે સદરહુ સ્કીમનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળી ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરવાનો રહેશે તથા તે બાબતે કોઈપણ તકરાર કે ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

એફઃ વેચાણ લેનારે સદરહુ સ્કીમની કોમન સુવિધાવાળી જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કે અન્ય રીતે અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવું કૃત્ય કરશે નહીં તેમજ તેવી મિલકતમાં ગેરકાયદેસર કબજો કે દબાણ કરશે નહીં.

જીઃ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત તથા કોમન સુવિધાઓ તથા કોમન પેસેજમાં ગંદકી કે ગંદવાડ થાય તેવું કૃત્ય કરશે કે કરાવશે નહીં.

એચઃ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતની દિવાલોમાં એવું કૃત્ય કે કાર્ય કરશે નહીં જેને કારણે દિવાલનું બાંધકામ નબળુ પડે અથવા દિવાલોને કે કોમન દિવાલને નુકશાન થાય તથા ભોંયતળીયા કે ખુલ્લી જગ્યા કે માર્જીનની જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનું ખોદકામ કે બાંધકામ કરશે નહીં જેનાથી હયાત ગટર લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણીની લાઈન કે તે સ્કીમ અંગેની કોઈપણ હયાત લાઈનો તથા વ્યવસ્થામાં કોઈ નુકશાન થાય અને જો આવુ કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરશે તો તે ગેરકાનુની ગણાશે તથા તે બાબતેની તથા તે બાબતેનાં નુકશાનની સંપૂર્ણ કાયદાકીય તથા આર્થિક જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

આઈઃ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની લેખિતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો એકતરફવાળાએ તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે અને એકતરફવાળા આવી ખામી દુર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ડેવલપર આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ–૧) જો આવી ખામી ઉત્પન્ન થયાનું કારણ એકતરફવાળાની કસુરને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

(આઈ–૨) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર સદરહુ યુનિટના કે બિલ્ડીંગમાંના અન્ય યુનિટના (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(આઈ–૩) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી બાંધકામની પ્રોડકટસમાં, જો સ્વભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય, તેવી સ્વાભાવિક રીતેની અને મંજુરી વાળા થતા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ–૪) જયારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાત્રીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય, તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં. વધુમાં કોઈ સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય, તે પહેલા જો ડીફેકટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય, તો જો વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય, તો એકતરફવાળા વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે, તો જવાબદાર બનશે નહીં.

(આઈ–૫) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(આઈ–૬) જો સર્વિસ સોસાયટી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનું અને સુચનાઓનું પાલન કર્યું ના હોય તો.

(આઈ–૭) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં પી.ઓ.પી. કરાવાથી કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થશે, ફર્નિચર કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ–૮) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં રાંધેલા તથા કાચા અનાજના દાણા, અગરબત્તીની તથા દીવાસળીની તથા પ્લાન્ટની સળીયુ, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન વિગેરે જેવા કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ–૯) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં કે અન્ય રૂમો, બાલ્કનીઓમાં એસીડ વાપરવાથી તથા કપડા ધોવા ધોકા વાપરવાથી તથા શકિતશાળી વોશીંગ મશીન જેવા સાધનોની ધ્રુજારીથી ફલોરના જોઈન્ટસ ખુલી જશે. તેના કારણે લીકેજ પણ થાય તેની જવાબદારી અમારી રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી તથા હિંચકાના કડા નાંખવાથી થતાં લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(આઈ–૧૦) બીજીતરફવાળા આ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર કર્યો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય, મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની થશે નહીં. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની પુર્વે લેખીત સંમતી વગર કે મેળવીને કરવામાં આવેલુ હશે, તો તેની ખામીની/નુકશાનીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી થશે નહીં અને તે આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

જેઃ સદરહુ મિલકતના બારી–બારણા લાકડા, લોખંડ તથા એલ્યુમીનીયમથી બનાવેલા છે. લાકડું ચોમાસાના ભેજને કારણે ફુલે છે. તે બાબત કુદરતી અને

સામાન્ય છે. તેવે વખતે બારણાં વાખતાં તકલીફ થાય તે પણ સ્વાભાવિક છે. તે ચોમાસામાં બગડે તેવો સંભવ છે. આમ તેવી તકલીફ બાબતે તમો વેચાણ લેનારે ભવિષ્યમાં કોઈ ફરીયાદ વેચાણ આપનાર સામે કરવાની નથી. વેચાણ આપનાર તે માટે જવાબદાર બનશે નહિં. તેમાં તમો વેચાણ લેનારની સંમતી છે.

કેઃ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો સ્ફોટક વસ્તુ/પદાર્થ કે ગેરકાયદેસર ઠરેલી વસ્તુ/પદાર્થ રાખી શકશે નહીં.

એલઃ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ કાયદાની મર્યાદામાં રહીને ખાલી રહેણાંકના હેતુ પુરતો જ કરી શકશે અને ધંધાકીય કે વેપારી પ્રવૃતી માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહીં.

એમઃ બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમાં કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતી કંપ, વીજળી પડવી વિગેરેના કારણે થતાં જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે જો મિલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકસાન થાય ત્યારે તેઓએ તેવા વીમાં માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી. વિશેષમાં મજકુર મીલકતનો આ દસ્તાવેજ થયા બાદ અથવા કબજો મેળવી લીધા બાદ કુદરતી આપતીઓ જેવી કે આગ, અતિવૃષ્ટિ, સાયકલોન કે ધરતીકંપ અન્યથા તેવા કોઈપણ પ્રકારે કે કારણોસર સદરહું મિલકત કે સ્કીમને નુકશાન થવા પામશે અને અગર કોઈપણ પ્રકારની જાનહાની થશે કે થવા પામશે તો તેની કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહીં અને થયેલ નુકશાન વેચાણ લેનારે ભોગવવાનું રહેશે અને આ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ પ્રકારનો વાદ કે વિવાદ દાવો કરશે નહીં તેની આથી વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને બાંહેધરી આપે છે.

એનઃ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકત અંગેનો કબજો મેળવ્યા બાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, પંચાયત, જી.ઈ.બી./ યુ.જી.વી.સી.એલ, રેવન્યુ રેકોર્ડ કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થામાં વેચાણ લેનારના ખર્ચે અને જોખમે તેઓનુ નામ દાખલ કરવાનુ રહેશે. તથા સદરહું મીલકતને લગતા કરવેરા, સેસ, સેલ્સ ટેક્ષ, ટેકસ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે. તથા તેમાં થતા વખતો વખતના ફેરફાર પ્રમાણે ભરવા બાંહેધરી આપે છે.

ઓઃ વેચાણ લેનાર કે અન્ય યુનીટ ધારકો કોઈપણ સમયે ભવિષ્યમાં સ્કીમનું નામ **"ધિ વ્યુ"** એ નામ બદલી શકશે નહીં.

પી : સદરહું મિલકત બાબતે સરકારશ્રી દ્વારા જે કોઈપણ પ્રકારનાં ટેક્ષ/વેરા આજરોજ બાદ ભવિષ્યમાં વસુલ કરવામાં આવે તે તમામ ભરપાઈ કરવાની સંપૂર્ણ કાયદાકીય તથા આર્થિક જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે અને તેની રકમ અલગથી આપવાની રહેશે તથા આવા કોઈપણ ટેક્ષ કે વેરા વેચાણ આપનાર ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે નહીં.

કયુઃ સદરહું યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા તમામ પ્રકારની કોમન સગવડોનાં નિભાવ, વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે અને તમો વેચાણ લેનાર તથા સદર યોજનાનાં અન્ય તમામ સભાસદોએ સદરહું રજીસ્ટર્ડ થનાર સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાત સભ્યપદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તે આ કરારની મહત્વની શરત છે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીનાં કાયદા, પેટાકાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતનાં ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તથા સર્વિસ સોસાયટીનાં તમામ કાયદા અને નિયમો તથા ઠરાવોનું તમો વેચાણ લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ કોમન સુવિધા તથા વણ વહેંચાયેલ જમીન સદરહુ રચવામાં આવનાર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા સારૂ જે કોઈ લખાણો એકતરફવાળા અને

સદરહું રચવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીની વચ્ચે કરવા પડે તેવા લખાણો એકતરફવાળાએ કરી આપવાના રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ સદરહું રચવામાં આવનાર સોસાયટી તથા તેના સભ્યોએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે. તેમજ સદરહું સ્કીમમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ, ફેસેલીટીઝ વિગેરે તમામ મિલકતો, ચીજવસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી તથા દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો સોસાયટીના વખતો વખત નકકી થાય તે મુજબ સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે જમા કરાવશે તેની બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં રહેણાંક યુનિટ ધારકો વાણિજય યુનિટ ધારકોને જરૂરી વ્યવસ્થા જેવી કે પાણી, લાઈટ કયારેય પણ વંચિત રાખી શકશે નહી અને વાણિજય યુનીટ ધારકોએ નિયમીત રીતે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતો વખત નક્કી કરવામાં આવે તે રીતે મેન્ટનેન્સની રકમ ચુકવવાની રહેશે.

આર. મજકુર સ્કીમમાં કરવામાં આવેલ બાંધકામમાં આજદિન સુધિ જેટલી એફ.એસ.આઈ મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે. મજકુર સ્કીમમાં બી. યુ પરમીશન મળ્યા બાદ કોમન ટેરેસ પર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈનો કોઈ હક્ક દાવો અમો એકતરફવાળાનો રહેશે નહિ.

એસ. એકતરફવાળાએ મજકુર સ્કીમમાં આવેલ લીફટના લાયસન્સ સ્થાનિક સત્તા મંડળના નીતિ નિયમો મુજબ મેળવેલ છે. તથા ફાયર સેફટી સીસ્ટમના તમામ ઈકવીપમેન્ટ સદરહુ સ્કીમમાં જરૂરીયાત મુજબ લગાડવામાં આવેલ છે અને તે અંગેની લાયસન્સ/એન.ઓ.સી. પણ મેળવી લીધેલ છે. જે તમામ લાયસન્સ એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમમાં રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપી દીધેલ છે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ લીફટ, ફાયર સેફટી સીસ્ટમ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ સમયસર મરામત/સર્વિસ કરાવવાની તથા તેને લગતા લાયસન્સો સમયસર રીન્યુ કરવાની જવાબદારી સદરહુ સ્કીમમાં રચવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટી તથા બીજીતરફવાળા અને અન્ય સભ્યોની છે અને રહેશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૮) આ દસ્તાવેજના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ–વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ–વિવાદનો ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૯) આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામા આવે તો આવી જોગવાળઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૦) મજકુર સ્કીમમાં પીવાના પાણી માટે એક ટયુબવેલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી તથા પાણીના ડીસ્ટ્રીબ્યુશન માટે પ્રેશર પંપની સુવિધા એકતરફવાળાઓએ પુરી પાડેલ છે પરંતુ ભવિષ્યમાં ગાંધીનગર મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) તરફથી નર્મદાના પાણીની વ્યવસ્થા થાય તો તે પેટે ભરવાની થતી રકમ કે તે અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાઓએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે તથા ભવિષ્યમાં નેચરલ ગેસની વ્યવસ્થા ઉભી કરવાની થાય તો તે માટેની તમામ કાર્યવાહી કે તેને લાગુ પડતો તમામ ખર્ચ જે તે વેચાણ રાખનારા સભાસદોએ ભોગવવાનો છે.

(૧૧) મજકુર મિલકત કે તેને સંલગ્ન સુવિધાઓ જેવી કે વોટર સીસ્ટમ કે લાઈટની સ્વીચો તેના પ્લમ્બીંગ/સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા અન્ય કે જે ડાયરેકટ મેન્યુફેકચરર કંપનીની વોરંટી હેઠળ છે તે દરેકની વોરંટી કાર્ડ બીજીતરફવાળાને આપી દીધેલ છે તથા કોમન સગવડ જેવી કે લીફટ, કોમન ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ વગેરેના વોરંટી કાર્ડ

સર્વિસ સોસાયટીને સુપ્રત કરી દીધેલ છે. અને તે બીજીતરફવાળાને સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર છે.

(૧૨) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે પોતાની મીલકતના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કીંગ તેઓ કંપાઉન્ડની બહાર કરે તેવુ જણાવવાનુ છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપુર્વક અને નીતિનિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે સદરહુ બીલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા યુનીટોના જે તે રહીશને સ્કીમમાં રાખેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમા કોઈ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હક્કદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહીં.

(૧૩) આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મીલકત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તે ઈચ્છે જેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મીલકતમાં બીજીતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને કોઈ હક્ક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ સર્વિસ સોસાયટીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હક્કદાર બનશે. આવા વેચાયા વગરના યુનીટોના મેઈન્ટેનન્સની રકમ જે તે સમયે ફલેટ વેચાય ત્યારે સર્વિસ સોસાયટીને આપવામાં આવશે. જયાં સુધી ફલેટનું વેચાણ નહીં થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા પાસે આવી કોઈ રકમ માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર રહેશે નહીં.

(૧૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંઈપણ લખ્યુ હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાને પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મીલકતની ચાર દિવાલો અને છત તથા તળીયાની વચ્ચેની જગ્યા સીવાય કે ઉપરાંતમાં બીજીતરફવાળાને સદરહુ બિલ્ડીંગમાંની અન્ય કોઈજ યુનીટો, પાર્કીંગ પ્લેસ, આ દસ્તાવેજ ના પેરા નંબર (૨૫) માં જણાવેલ ટેરેસ સિવાયના ટેરેસ, ભોયરૂ કે બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈજ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે હિત આપવામાં આવેલ નથી તથા તેમ આપ્યાનુ કે થયાનુ ગણાશે નહી. તેની સંપુર્ણ માલિકી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા સ્કીમમાંની તમામ મીલકતોનું વેચાણ થઈ જાય તથા એકતરફવાળાને તમામ યુનીટોની તમામ વેચાણ

કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય ત્યાં સુધી તે તમામ મિલકતોનો સંપુર્ણ કન્ટ્રોલ તથા તમામ હક્ક માત્ર એકતરફવાળાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતોમાં કોઈજ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહીં.

(૧૫) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. કે કોઈપણ પ્રકારની ફી ગાંધીનગર અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી, યુ.જી.વી.સી.એલ./ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડ, અદાણી ગેસ લિ. અથવા સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૧૬) ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારતને કારણે બાંધકામનું આયુષ્ય પુરૂ થવાને કારણે અને/અથવા સ્વૈચ્છાથી જો સદરહુ બીલ્ડીંગ નાશ પામે તો તમો આ જમીન ઉપર નવા બંધાનાર બીલ્ડીગમાં આટલા ક્ષેત્રફળનું યુનીટ તેજ માળે બાંધવાનો હક્ક ધરાવશો અને તે તમો તમારા ખર્ચે સહમાલીકો સાથે બંધાવી શકો છો.

(૧૭) તમે બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મીલકતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે તેના તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈજ ફરીયાદ નથી તમોએ હવે પછી સદરહુ મીલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે તેનુ વેચાણ તે જેવી છે તેવી સ્થિતીમાં અમોએ તમને કરેલુ છે અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે આ વેચાણ દસ્તાવેમાંની તમામ શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૮) અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મીલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

(૧૯) વેચાણ લેનારને યુનિટનો કબજો સોંપ્યા પછી પણ જો સ્થાનીક સંસ્થાના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારૂ, કારણોસર સદરહું મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કર્યો હોય અથવા તેવા કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ અગર ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે વેચાણ લેનારએ ગાંધીનગર અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીની પૂર્વ મંજુરી મેળવી કરવાનો છે. તે અંગે વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી થશે નહી મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ મેમ્બર ગાંધીનગર અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં મંજુર થયા સિવાયનું વધારાનું બાંધકામ કરી શકશે નહીં.

(૨૦) મજકુર સ્કીમના બ્લોક એ ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન નંબર ૧૫, ૧૬, ૧૭ અને ૧૮ ની ઉપર આવેલ આશરે ૫૬ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે તે જ ફ્લેટમાંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે. અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. તેથી તે ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી તેમજ સાફ સુફી કરી તેમાં સ્વચ્છતા જળવાય અને કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય તે માટે કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. દુકાન નંબર ૧૦, ૧૧, ૧૨, ૧૩ અને ૧૪ ની ઉપર આવેલ આશરે ૧૧૬.૫૧ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૧૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. સદરહુ સ્કીમના બ્લોક – એ ના હોલો પ્લીન્થ ઉપર આવેલ આશરે ૬૩.૯૩ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૧૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. દુકાન નંબર ૧૮, ૧૯, ૨૦ અને ૨૧ ની ઉપર આવેલ આશરે ૮૬.૮૪ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર એ/૧૦૪ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે.

બ્લોક બી ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન નંબર ૫, ૬, ૭, ૮ અને ૯ ની ઉપર આવેલ આશરે ૮૬.૮ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યામાં અવર–જવર માટે તે જ ફ્લેટ માંથી જ અવર–જવર કરી શકાય છે. અને તે સિવાય તે ખુલ્લી જગ્યામાં

અવર–જવર માટે અન્ય કોઈ રસ્તો આવેલ નથી. કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૧૦૧ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. દુકાન નંબર ૧, ૨, ૩ અને ૪ ની ઉપર આવેલ આશરે ૫૪.૫૪ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૧૦૨ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. સદરહુ સ્કીમના બ્લોક બી ના હોલો પ્લીન્થ ઉપર આવેલ આશરે ૧૮.૩૯ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૧૦૩ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે. સદરહુ સ્કીમના હોલો પ્લીન્થ ઉપર આવેલ આશરે ૬૦.૪૭ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જગ્યાનો કાયમી વપરાશનો હક્ક ફ્લેટ નંબર બી/૧૦૪ ના વેચાણ લેનારને આપવામાં આવશે.

ઉપરોકત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ ઉપરોકત જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર દ્વારા તે ખુલ્લી જગ્યાની યોગ્ય જાળવણી થાય તેમજ કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી કે ગંદવાડ ના થાય, જેથી કરીને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યોના સ્વાસ્થ્યને ખરાબ અસર ના થાય તે રીતે જાળવણી કરવાની રહેશે. સદરહુ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ કોઈ પણ પ્રકારના વધારાના બાંધકામ કર્યા વગર કરવાનો રહેશે. સદરહુ ખુલલી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારના એડવટાઈઝ બોર્ડ/હોડીંગસ, મોબાઈલ ટાવર કે કોઈપણ પ્રકારના વાણીજયના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.

ઉપરોકત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ ઉપર જણાવેલ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનાર વપરાશ પુરતો જ કરી શકશે અને મજકુર સ્કીમના અન્ય સભ્યો તે જગ્યાનો ઉપયોગ–ઉપભોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ. જે અંગેની જાણ અમો વેચાણ લેનારને ફ્લેટ ખરીદ કરતી વખતે એકતરફવાળાએ કરેલ છે. વધુમાં ઉપરોકત જણાવેલ ખુલ્લી જગ્યાને સ્વચ્છ રાખવાની જવાબદારી જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારની અંગત છે અને રહેશે અને તે ખુલ્લી જગ્યા સ્વચ્છ રાખવા માટે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે ખર્ચની રકમ જે તે ફ્લેટના વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે અને રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં વપરાશના હક્ક માટે જે તે ફ્લેટને આપવામાં આવેલા ટેરેસ હક્ક સિવાયના વધારાના ટેરેસનો ઉપયોગ–ઉપભોગ સ્કીમના તમામ સભ્યોએ સહીયારો કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૧) મજકુર સ્કીમનાં દરેક મેમ્બરે પોતાના (પર્સનલ) આવતા કોઈપણ પ્રસંગો સોસાયટીની મજુરી થી અને અન્ય સભ્યોને તકલીફ ન પડે તે ધ્યાનમાં રાખીને જ પ્રસંગ કરવાનો રહેશે. તેમજ મિલકતનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. દરેક મેમ્બરે પોતાની મિલકતમાં ફકત રહેઠાણનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તે સિવાય અન્ય ધંધાકીય કે ગેરકાયદેસર કે બદનામ પ્રવૃતિ કે મજકુર સ્કીમની મિલકતને નુકશાન થાય તેવી પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહીં. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર છે. વધુમાં બીજીતરફવાળા મજકુર મિલકત કોઈ વ્યકિત કે સંસ્થાને ભાડે આપવા માંગતા હોય તો તે ભાડે આપતા પહેલા સર્વીસ સોસાયટીની પુર્વે મંજુરી મેળવી લેવાની રહેશે ત્યારબાદ જ મજકુર મિલકત ભાડે આપી શકશે.

(૨૨) વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમ તથા સદરહું મિલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહું જમીન તથા સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકતના ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહું મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

(૨૩) સદરહું મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેના તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકિલ ફી, પરચુરણ ખર્ચો, એકસ્ટ્રા વર્ક, કોમન વહિવટી ખર્ચ, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તેમજ હાલના તથા વખતો વખતના લાગુ પડતા સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ વેચાણ લેનારે સદરહું મિલકતની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ભોગવવાના છે.

<u>–: પરિશિષ્ટ :–</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે તારાપુર ગામની સીમના રી–સર્વે/બ્લોક નં. ૩૭૦/૦૦૩ (જુના બ્લોક નંબર–૨૮૫) ની ૧૦૩૬૪ સમચોરસમીટર જમીનમાંથી ૪૦ ટકા પ્રમાણે ટી.પી.

સ્કીમની રૂઈએની સુચીત કપાતની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૮૫ ની ૬૨૧૮ સમચોરસમીટર બહુહેતુક (૩૮૦૮ સમચોરસમીટર રહેણાંક હેતુ તથા ૨૪૧૦ સમચોરસમીટર વાણિજય હેતુ) ઉપયોગ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં મુકવામાં આવેલ **"ધિ વ્યુ"** નામની સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ બ્લોક નંબર .... ના .... માળમાં આવેલ ફ્લેટ નં. .... જેનું કાર્પેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ **...............** સ. ચો. મીટર તથા .... સમચોરસમીટરના કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી બાલ્કની તથા .... સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળો વોશ એરીયા એમ મળી કુલ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહું સ્કીમની જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના વરાડે આવતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... સમચોરસમીટર જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેચાયેલ વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત. જેના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચીમે :
ઉત્તરે :
દક્ષીણે :

આ વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે એકતરફવાળા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : ગાંધીનગર તારીખઃ / /૨૦૨૧

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

“TRIPADA BUILDCON”
એ નામની ભાગીદારી પેઢી
તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે

——————————————————————

..
(વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળ)ા

(૧)———————————————
સાક્ષી

(૨)———————————————
સાક્ષી

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩ર (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

“TRIPADA BUILDCON”
એ નામની ભાગીદારી પેઢી
તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે

——————————————

……………………………
(વેચાણ આપનાર – એકતરફવાળા)

——————————————

………………………………………………………
(વેચાણ લેનાર/ બીજીતરફવાળા)