<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે અડાલજના બ્લોક/સર્વે નંબર–૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૨ ની કુલ ૧૦૮૩૭ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની ૯૮૦૩ ચોરસીમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને પ્રારંભિક ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૧૦(અડાલજ–પોર) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–(૪૨+૭૮)/૩ ની ૬૩૭૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે બીનખેતી થયેલી જમીનમાં બંધાયેલી ''**NIRMAN SAHVAS**'' સ્કીમમા .... બ્લોકમાં .... ફલોરે આવેલા ફલેટ/દુકાન નંબર–.... ની આશરે .... ચોરસમીટર(કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલ્કત તથા ''**NIRMAN SAHVAS**'' સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી આશરે .... ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, તે રીતેની મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા................./– અંકે રૂપિયા .... પુરાનો.

એકતરફવાળા

------------:– **વેચાણ આપનાર**	''SAHVAS CONSTRUCTION LLP'' એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મ, જે ધી લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપ એકટ, ૨૦૦૮ નીચે તારીખ ૦૩–૧૦–૨૦૨૨ ના રોજ એલએલપી આઈડેન્ટીફીકેશન નંબર–ABC-6282 ઉપર નોંધાયેલ છે, જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ–૫૦૧, ૫૦૨, ૫૦૩–વૃંદાવન એન્કલેવ, એઈસી ચાર રસ્તા પાસે, ૧૩૨ ફુટ રીંગ રોડ, નારણપુરા, અમદાવાદ–૩૮૦ ૦૧૩ છે, જેનો PAN : AEVFS1808P છે, તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત પ્રતિનિધી તેના ભાગીદાર શ્રી કાર્તિકેય બિરેનભાઈ પરીખ, ઉંમર આશરે વર્ષ–૩૨, ધંધો–વહેપાર, (AADHAAR NO.3117 0176 6048), રહેવાસી–દિપક કુંજ, વિક્રમનગરની સામે, આંબલી–બોપલ રોડ, અમદાવાદ–૩૮૦ ૦૫૯. અથવા શ્રી ગીત પ્રશાંત શાહ, ઉંમર આશરે વર્ષ–૨૫, ધંધો–વેપાર,

(AADHAAR NO..........................), રહેવાસી–૨/બી, ઉર્મિકુંજ સોસાયટી, સેન્ટ ઝેવિયર્સ કોલેજ સામે, નવરંગપુરા, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા ''અમો'', ''એકતરફવાળા'' અગર ''વેચાણ આપનાર'', એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''વેચાણ આપનાર'' લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મ તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા
––––––––––:–
વેચાણ રાખનાર

(૧) શ્રી ....,
ઉંમર આશરે વર્ષ–..., ધંધો–..........,
(PAN : ....),
(AADHAR NO :- ....),

(૨) શ્રીમતી ....,
ઉંમર આશરે વર્ષ–..., ધંધો–..........,
(PAN : ....),
(AADHAR NO :- ....),
બંને રહેવાસી–..............................
....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા ''તમો'', ''બીજીતરફવાળા'' અગર ''વેચાણ રાખનાર'', એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ ''વેચાણ રાખનાર'' તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>જત</u>

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે અડાલજના બ્લોક/સર્વે નંબર–૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૨ ની કુલ ૧૦૮૩૭ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની ૯૮૦૩ ચોરસીમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને પ્રારંભિક ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૧૦ (અડાલજ–પોર) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–(૪૨+૭૮)/૩ ની ૬૩૭૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એકતરફવાળાની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજારહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ

દસ્તાવેજમાં ''પ્રોજેકટ જમીન'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **''પરિશિષ્ટ–૧''** માં કરવામાં આવેલુ છે.

(બી) સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર–૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૨ ની કુલ ૧૦૮૩૭ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની ૯૮૦૩ ચોરસીમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને પ્રારંભિક ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૧૦(અડાલજ–પોર) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–(૪૨+૭૮)/૩ ની ૬૩૭૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે બીનખેતી થયેલી જમીન દિપકભાઈ નવનીતલાલ પરીખએ તારીખ ૧૩–૧૨–૨૦૨૨ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી અમો એકતરફવાળા ''SAHVAS CONSTRUCTION LLP'' એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મને વેચાણ આપેલી છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ ૧૩–૧૨–૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્રમ નંબર–૫૩૮૬૨ ઉપર નોંધાવવામાં આવેલો છે. તે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૩૧–૧૨–૨૦૨૨ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર–૧૭૪૨૮ પાડવામાં આવેલી છે. આમ ત્યારથી બ્લોક/સર્વે નંબર–૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૨ ની કુલ ૧૦૮૩૭ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની ૯૮૦૩ ચોરસીમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને પ્રારંભિક ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૧૦(અડાલજ–પોર) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–(૪૨+૭૮)/૩ ની ૬૩૭૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એકતરફવાળા ''SAHVAS CONSTRUCTION LLP'' એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલી બોજારહીત જમીન છે.

(સી) સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર–૧૦૩૦ (ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–(૪૨+૭૮)/૩) ની ૧૩૫૮૪ ચોરસમીટરના જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ સારૂ બીનખેતીનો વપરાશ કરવાની મંજુરી કલેકટર, ગાંધીનગરનાએ તેમના તારીખ ૧૯–૧૧–૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નંબર–સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર./૬૪/૧૮/વશી.૩૯૭૦૩ થી ૩૯૭૧૭/૨૦૧૮ થી આપેલી છે. જે હાલમાં ચાલ અને અમલમાં છે. આ અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૦૪–૧૨–૨૦૧૮ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર–૧૫૨૯૯ પાડવામાં આવેલી છે.

(ડી) અમો એકતરફવાળાએ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–(૪૨+૭૮)/૩ ની ૬૩૭૨ ચોરસમીટર જમીનમાં રહેણાંકના તથા વાણિજયના હેતુ સારૂનું બાંધકામ કરવાના પ્લાન ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) નાએ તારીખ ૦૩–૦૮–૨૦૨૨ ના રોજના હુકમ ક્રમાંક–પી.આર.એમ/અડાલજ/૧૧૩/૦૫/૨૦૨૨/૬૪૮૫/૨૦૨૨ થી પ્લાન પાસ કરેલા છે.

(ઈ) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન એકતરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા ''**NIRMAN SAHVAS**'' ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેને હવે પછી આ લેખમાં ''સદરહુ પ્રોજેકટ'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેકટમાં ''**NIRMAN SAHVAS**'' સ્કીમમાં બ્લોક–A, B, C, D તથા E માં બેઝમેન્ટ–૧ પાર્કીગ, બેઝમેન્ટ–ર પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરે સોસાયટી રૂમ, પાર્કિંગ, હોલોપ્લીન્થ તથા શોપ્સ ૮ યુનીટ, ફર્સ્ટ ફલોરથી થર્ટીન્થ ફલોર પ્રત્યેક ફલોરે ર૦ યુનીટો તથા ફોર્ટીન્થ ફલોરે ૧૪ યુનીટો મળી કુલ ર૮ર યુનીટોનુ તથા સ્ટેર કેબીન, ઓવરહેડ ટાંકી, ઈલેકટ્રીક સબસ્ટેશન વિગેરેનુ બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે.

(એફ) સદરહુ ''**NIRMAN SAHVAS**'' સ્કીમની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ર૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ ''એકટ'' તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ર૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ ''રૂલ્સ'' તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનુ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, ગાંધીનગર (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ ''ઓથોરીટી'' તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ .... ના રોજના નોંધણી નંબર–.............. થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે **''એનેક્ષર–એ''** થી જોડેલી છે. વધુમાં ''**NIRMAN SAHVAS**'' સ્કીમમા બાંધકામમાં અમો એકતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં ફેરફાર કરવાના અને તે ફેરફારની નોંધણી પણ અમો એકતરફવાળા જરૂરી ફી ભરીને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ર૦૧૬ નીચે કરાવવાની છે અને રહેશે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ ''**NIRMAN SAHVAS**'' સ્કીમનુ બાંધકામ કરેલુ છે. આમ તે જમીનમાં બંધાયેલી ''**NIRMAN SAHVAS**'' સ્કીમમા .... બ્લોકમાં .... ફલોરે બંધાનારા ફલેટ/દુકાન નંબર–.... ની આશરે .... ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલુ. ઉપર વર્ણવેલી ફલેટ/દુકાન ની મિલ્કતને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ મિલ્કત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **''પરિશિષ્ટ–ર''** માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ર૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ

છે. આ ફલેટ/દુકાનની અને માર્જીનની જગ્યાને આ સાથેના ફલોર પ્લાનમાં લાલ રંગની હદથી **''એનેક્ષ્ચર–બી''** થી બતાવેલ છે.

મિલ્કત	કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા) (રેરા મુજબ)	બાલ્કની એરીયા (ચોરસમીટરમા)	કુલ એરીયા (ચોરસમીટરમા)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમા)
ફલેટ નં......				

અથવા

મિલ્કત	કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા) (રેરા મુજબ)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમા)
દુકાન નં.......		

(એચ) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજુરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તથા અન્ય તમામ મંજુરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ ''**NIRMAN SAHVAS**'' સ્કીમના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

(આઈ) વેચાણ આપનારે સદરહુ પ્રોજેકટની કોમન એરીયા અને સવલતોના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ માટે ''.............................. સર્વીસ સોસાયટી લીમીટેડ'' ની રચના કરેલી છે (જેને હવે પછી ''મેનેજમેન્ટ બોડી'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). ''.......................... સર્વીસ સોસાયટી લીમીટેડ'' માં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનુ છે/રહેશે. તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલકતના વાર્ષિક મેઈનટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામા આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચૂક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવુ મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે અને તે સુવીધાઓ બંધ કરી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈજ વાંધો લઈ શકશે નહીં. સદરહુ પ્રોજેકટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનુ

વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ–૩ માં કરવામાં આવેલુ છે).

(જે) તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા સારૂ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન તથા બાંધકામ કિંમતના કુલ રૂા......................./– અંકે રૂપિયા .... પુરાની વેચાણ કિંમત ચુકવવાની તથા અન્ય સમજુતીઓનુ તમો દવારા પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ એક બાનાખત અમો એકતરફવાળાએ તારીખ .... ના રોજ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલુ છે, જે બાનાખત .... ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર–......... ઉપર નોંધાવવામાં આવેલુ છે. સદરહુ બાનાખતની શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર સદરહુ મિલ્કત અમો એકતરફવાળા ઉચ્ચક રૂા......................./– અંકે રૂપિયા .... પુરામાં તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ, જે વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને જુદા જુદા ચેકોથી નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

<u>વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત</u>

ક્રમ	બેંકનુ નામ તથા શાખા	તારીખ	ચેકનો નંબર	રકમ(રૂપીયા)
(૧)				
(૨)				
(૩)				
(૪)				
		કુલ		**રૂા................/–**

એ રીતેના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા......................./– અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ઉપરોકત રીતે ચુકવ્યા છે, તે અમો એકતરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલ્કત જે નીચે પરિશિષ્ટ–ર મા વિગતવાર વર્ણવેલી છે, તે મિલ્કત તથા સદરહુ મિલ્કતમાના તથા તેને સંલગ્ન દરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(કે) સદરહુ જમીનમાં થનાર પ્રોજેકટની જમીન તથા પ્રોજેકટનો કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તક રહેશે, તે

બાબતની બીજીતરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મિલ્કતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલ્કતોના કરાર/વેચાણ દસ્તાવેજ/અન્ય લેખો તેવા અન્ય વ્યકિતઓ/ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે. અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે. અને તે સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરેનો વપરાશ કરવા હકકદાર બનશે.

(એલ) એકતરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે **પરિશિષ્ટ–ર** મા વર્ણવેલી મિલ્કતના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ મિલ્કત તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપી સદરહુ અવેજના નાણાં ચુકતે લઈ સદરહુ મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી છે અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યો છે. તમે બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતનુ ક્ષેત્રફળ, બાંધકામ તથા તેમા આવેલ ફીકચર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેકટની કોમન ફેસીલીટીઝ, સગવડો, સવલતો વીગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ પણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

(એમ) એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમા કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી. તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમા લેવામા આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમા લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમા નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમા હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈ ભાડવાતનો હકક, દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમા અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, બોજો કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી કે તેમા કોઈનોપણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી તથા તેના અમારા માલિકી

હકકો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને અમોએ તેને બોજામા મુકી નથી તથા એવુ કાંઈ કર્યુ નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલિકી હકકોને અસર થાય. તેમજ અમારી આ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ આગાઉ અમોએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. તેમજ અમો કોઈના જામીન થયા નથી. તેમજ અમોએ કોઈ સોલવંસી મેળવેલી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલ્કતના અમો એકતરફવાળાના માલિકી હકકો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(એન) હવેથી સદરહુ નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** મા વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ કરવા હકકદાર છે.

(ઓ) અમો એકતરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલ્કત ઉપર અમો એકતરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી કે કોઈને જામીનગીરીમા આપી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અમોએ કોઈનેપણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમા મુકેલી નથી.

(પી) કબજો સોંપ્યેથી ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મિલ્કતમા અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રકચરમા ખામી હોવાનુ એકતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનુ ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શકય હોય ત્યાં સુધીતેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ના હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધરવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(એ) જો આવી ખામીનુ કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનુ હોય.

(બી) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

(સી) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દવારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં, જો સ્વાભાવીક 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 રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

(ડી) જયારે ત્રાહીતો દવારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખાતરી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાતરીનુ પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનુ હોય તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી. વધુમાં 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 વાર્ષીક 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 નહી.

(ઈ) જો ખરીદનારે આ કરારની અથવા બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(એફ) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(જી) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન)(બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદરી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(એચ) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી. ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફલોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના તથા ડીશટીવીના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

(આઈ) બીજીતરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનુ લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવુ કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલુ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

(કયુ) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના **''એનેક્ષચર–સી''** દર્શાવ્યા મુજબનુ ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગરે આપવામાં આવેલુ છે.

(આર) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકતરફવાળા આ પ્રોજેકટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

(એસ) સદરહુ મિલ્કતના બી. યુ. પરમીશન મળ્યા તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, ગ્રામપંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે એકતરફવાળાએ ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે. હવે પછીના બી. યુ. પરમીશન મળ્યા તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કીમનો વહીવટીખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(ટી) એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓએ નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** મા વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલ્કતના સંબંધમા કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવાય નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો કર્યા નથી. સદરહુ મિલ્કત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજુરીઓ એકતરફવાળાએ મેળવેલી છે.

(યુ) હવેથી સદરહુ નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** મા વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામા આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે, જેથી તેમા હવે એકતરફવાળા તથા તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદીનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહયા નથી, જેથી એકતરફવાળા કે તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશુ નહી આમ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકક દાવો

કરતા આવશે, તો તે તમામ જવાબદારીઓ તથા જોખમદારીઓનો જવાબ, નુકશાની અને ખર્ચ અમો એકતરફવાળા અને તેમના વંશવાલી વારસો પોતાની જાત તથા દરેક મિલ્કતથી વેચાણ લેનારને આપીશુ.

(વી) સદરહુ મિલ્કત તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચે અને જવાબદારીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમા તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમા તમારા નામે ચઢાવી લેશો અને તેમા અમો એકતરફવાળાની સહી, સંમતીઓ, અરજીઓ, સાક્ષી, કબુલાત, જવાબ, સોગંદનામું, બોન્ડ વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો એકતરફવાળા કરી આપીશુ.

(ડબ્લ્યુ) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ, બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમા તમો બીજીતરફવાળાની સંમતી છે.

સદરહુ મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજુતીથી ખરીદેલી છે તે બાબત બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે.

(૧) સદરહુ જમીનમાં બંધાયેલ સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતફરવાળા દવારા ''............ .... સર્વીસ સોસાયટી લીમીટેડ'' કરવાની છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં ''મેનેજમેન્ટ બોડી'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે). જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનુ છે. તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા સ્કીમમાંના કોમન એરીયાના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવેલા છે તેનુ તથા તેના બાયલોઝનુ તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ છે. મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની છે.

(૨) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વીગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/મેન્ટેનેનસ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે અથવા બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે. તેમા બીજીતરફવાળાએ તથા અન્ય તમામ સભાસદોની સંમતી છે. ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ તેમણે ખરીદેલી મિલ્કત વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરી શકશે તથા પ્રોજેકટમાના કોમન એરીયા અને સવલતોમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હકકો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલીકી છે અને રહેશે. તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતી છે.

(૩) સદરહુ **''NIRMAN SAHVAS"** સ્કીમમાં National Building Code of India (NBC) ના નિયમો મુજબ પ્રત્યેક ફલેટ દીઠ ૬૦૦ લીટર પાણી વિના મુલ્યે વાપરવા આપવામાં આવશે. જેના માટે ૧ ડીજીટલ વોટર મીટર લગાવવામાં આવેલા છે. પરંતુ જો ૬૦૦ લીટર કરતા વધારે પાણીનો વપરાશ કરવામાં આવશે તો તે વધારાના પાણીના વપરાશ અંગે સદર વોટર મીટરના રીડીંગ મુજબ મેનેજમેન્ટ બોડી/સોસાયટીની કારોબારી કમીટી જે રકમ નકકી કરે તે મુજબ પાણીના વપરાશના નાણાં બીજીતરફવાળાએ મેનેજમેન્ટ બોડી/સોસાયટીમાં જમા કરાવવાના રહેશે.

(૪) સદરહુ **''NIRMAN SAHVAS"** નામના પ્રોજેકટ અંગે એડવાન્સ મેઈનટેનન્સની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહુ પ્રોજેકટની મિલ્કતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડયે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજીતરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહી, તો સ્કીમમાની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક બીજીતરફવાળા તથા મિલ્કતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછુ પડે તો એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી મુળ ફંડ (કોર્પસ/ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે. પણ બધા યુનીટો વેચાઈ ગયા પછીથી/સ્કીમનો વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવુ મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળાએ કરવાનુ નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલિકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનુ છે.

(૫) વેચાણ લેનારનું તથા સ્કીમના અન્ય સભ્યોનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમજ વેચાણ લેનાર તથા અન્ય સભાસદોના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનર્સશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ હેઠળ શુધ્ધબુધ્ધિથી સદર જમીનના વણવહેંચાયેલા વરાડે પડતા જમીનનો હિસ્સો તેઓ વેચાણ લેનાર કે અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ફરજીયાત સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનોના વરાડે પડતા હિસ્સાઓ સંયુકત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે કરી આપવાના રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી ઉપરાંત અનય ખર્ચા થાય તેનો વરાડે પડતી રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તવોજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે અલગથી આપવાનો રહેશે.

(૬) બીજીતરફવાળા તેમજ તેમની મિલ્કતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મિલ્કતને નુકશાન થાય

કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ બીજીતરફવાળાએ તેમની મિલ્કતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી. બીજીતરફવાળા તેમની મિલ્કતની જગ્યામા કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભયજનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી, જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૭) બીજીતરફવાળાએ પોતાની મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી બીજીતરફવાળા તેમના પોતના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો)મંજુરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં. બીજીતરફવાળાને મિલ્કતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતીમાં હોય, તેવી સ્થિતીમાં તે મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની એકલાની જ રહેશે. બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમા બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમા કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજીતરફવાળા કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી.

(૮) બીજીતરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામા આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંક હેતુ માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં./વાણીજયના હેતુ માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ રહેણાંક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક રીતે અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનાર પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફકત પેસેન્જર વેહીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે. જો બીજીતરફવાળા મિલ્કતનો વપરાશ અન્ય હેતુ માટે કરશે તો સોસાયટી તથા ડેવલપર બીજીતરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૯) બીજીતરફવાળાને સદરહુ ફલેટની મિલ્કતનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ, દવાખાના, ટયુશન કલાસીસ, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસ કે અન્ય કોમર્શીયલ હેતુ માટે કરી શકશે નહી. તેજ રીતે દુકાન/શો–રૂમની મિલ્કતનો રહેણાંક, ધાર્મિક રીતે અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેમ કરતા બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી બીજીતરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૧૦) બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલ્કતના બારી–બારણાની સાઈઝમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહી. તેમજ યુનીટમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશ્નર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે અને એરકન્ડીશ્નર માટે કયાંય આરસીસીમાં હોલ પાડશે નહી.

(૧૧) બીજીતરફવાળા તેમની મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા 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, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનુ તથા અન્યના જાનમાલનુ જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૧૨) બીજીતરફવાળાએ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના છે. સદરહુ જમીનના પ્લોટના વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ તથા એજયુકેશનસેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બિલ્ડીંગના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલ્કત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનુ બળતણ ખર્ચ સુવીધા, ગટર લાઈન, સફાઈની સુવીધા, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઈટની સુવીધા, બળતણ ખર્ચ, બીલ્ડીંગનુ મેઈન્ટેનેન્સ, જુદી–જુદી પાઈપોનુ મેઈન્ટેનેન્સ, કોમન લાઈટ કનેકશનનુ મેઈન્ટેનેન્સ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ–ઓવરહેડ ટાંકીનુ મેઈન્ટેનેન્સ, એસ્ટીપી પ્લાન્ટનુ મેઈન્ટેનેન્સ, બોરનુ મેઈન્ટેનેન્સ, ઈલેકટ્રીક મોટરનુ મેઈન્ટેનેન્સ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમા લઈ જવા સારૂ ઈલેકટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ–સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતા સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશેજ, તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૩) બીજીતરફવાળા જાણે છે કે કોઈપણ બીલ્ડીંગમાં આવેલા સંડાસ, બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વીગેરેમાંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ તે પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવુ લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા શીવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ, કર્મચારીઓ દવારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વીગેરે હોઈ શકે. તે ગમે ત્યારે થઈ શકે. તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ

કયારેય એકતરફવાળાને જવાબદાર ગણવાના નથી કે નુકશાની/વળતર માંગવાનુ નથી. તે માટે તે હકકદાર નથી, તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૧૪) સદરહુ ''**NIRMAN SAHVAS**" સ્કીમમા નીચે ટેબલમાં જણાવેલા ફલેટની મિલ્કત ખરીદનારને તેના ફલેટને અડીને આવેલુ ટેરેસ(ધાબુ) સ્વતંત્ર રીતે આગવુ વાપરવા આપવાનુ છે. તેની સામે અન્ય યુનીટ ખરીદનારાઓએ કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના નથી. તેમને મળેલા ધાબા(ટેરેસ)ની જગ્યામાં કોઈપણ જાતનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવાનુ નથી.

<u>ફલેટ નંબર</u>	<u>ટેરેસ એરીયા (ચો.મી.)</u>
એ–૧૪૦૧	૯૬.૦૬ ચો.મી.
બી–૧૪૦૧	૬૦.૭૯ ચો.મી.
બી–૧૪૦૨	૬૦.૭૯ ચો.મી.
ડી–૧૪૦૧	૬૦.૭૯ ચો.મી.
ડી–૧૪૦૨	૬૦.૭૯ ચો.મી.
ઈ–૧૪૦૪	૯૬.૦૬ ચો.મી.

તેમજ ''**NIRMAN SAHVAS**" સ્કીમમા **બ્લોક–એ, બી, સી, ડી અને ઈ** મા ટોપ ઉપર આવેલા ધાબા(ટેરેસ)નો સ્કીમના અન્ય તમામ સભાસદોએ સહીયારી રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને કોઈપણ સભાસદને આગવી રીતે તેટલુ ધાબુ વાપરવા આપેલુ નથી કે એલોટ કરવામાં આવેલુ નથી. ''**NIRMAN SAHVAS**" સ્કીમમા આવેલી સ્વતંત્ર કે કોમન ધાબા (ટેરેસ)ની જગ્યામાં, પાર્કીગની જગ્યામાં કે સ્કીમની રેસીડેન્સીયલ એરીયાની કોમન મિલ્કત (ગટર લાઈન સિવાયની) વિગેરેમાં કોમર્શીયલ યુનીટ ખરીદનાર યુનીટ હોલ્ડરને કોઈજ હકક મળશે નહી અને તેઓ માંગવા કે મેળવવા હકકદાર છે નહી અને રહેશે નહી.

(૧૫) સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલી લીફટનો ઉપયોગ એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીએ બનાવેલા નિતીનિયમો અનુસાર કરવાનો છે. તથા લીફટનો ઉપયોગ કરકસરપુર્વક કરવાનો છે અને શકય હોય ત્યા સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કુટુંબીજનો/કર્મચારી લીફટનો દૂરઉપયોગ ના કરે તેનુ દરેક યુનીટ હોલ્ડરે ધ્યાન આપવાનુ છે અને તેમા સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો પણ લીફટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનુ ધ્યાન આપવાનુ છે. લીફટની કવોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતા તે મશીન છે અને ડેવલપરે જાતે મેન્યુફેકચર કરેલુ નથી. તેથી લીફટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતીથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરીક નુકશાન કે અન્ય સ્વરૂપનુ નુકશાન થાય તો તે અંગે ડેવલપર જવાબદાર બનશે નહી, તથા તમો તથા તમારા વાલી વારસો તેવી નુકશાની/વળતર તેમની પાસે માંગશો નહી/માંગી શકશો નહી તેની

તમોએ ખાત્રી અને સંમતી આપેલી છે. લીફટને જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં તમોએ સ્વીકારેલી છે અને તેનો કોઈ વાંધો તમે લઈ શકશો નહી. તથા ઘરવખરી કે અન્ય ભારે વસ્તુ કે સામાન યુનીટમાં લાવવા કે નીચે ઉતારવા માટે લીફટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી. તેમ છતા કોઈ યુનીટ હોલ્ડર તેમ કરતા જણાશે તો તેમણે મેનેજમેન્ટ બોડી નકકી કરે તે રકમ દંડ પેટે આપવાની રહેશે. મિલ્કતનુ પઝેશન આપ્યા પછી ઈન્ટીરીયર કે અન્ય એકટીવીટ માટે સામાન ચઢાવવા માટે લીફટનો ઉપયોગ જરૂરી મંજુરી લઈને કરવાનો રહેશે. જો લીફટને કોઈ નુકશાન થાય અને તેનો ખર્ચ વધારે આવશે તો તે પૂરેપૂરો ખર્ચ આપવો પડશે. ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલી લીફટનુ મેઈન્ટેનન્સ અને જાળવણી કરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની, વખતોવખતના ખરીદનારાઓની તથા મેનેજમેન્ટ બોડીની જોઈન્ટલી અને સેવરલી છે અને રહેશે.

(૧૬) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમાના કુટુંબીજનો વિગેરેએ સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનુ નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનુ રહેશે.

(૧૭) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે પોતાની મિલ્કતના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનુ પાર્કીંગ તેઓ કંમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવુ જણાવવાનુ છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપુર્વક અને નીતિનિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહુ બીલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલા યુનીટોના જે તે રહીશને સ્કીમમા રાખેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમા કોઈ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હકકદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહી.

(૧૮) સદરહુ સ્કીમમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર પાર્કીંગની જગ્યા અમો એકતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે. સદરહુ સ્કીમમાં ફલેટ હોલ્ડરોને પાર્કીંગની ફાળવણી કરવામાં આવશે અને તે પાર્કીંગની જગ્યાના એલોટમેન્ટનો હકક મેનેજમેન્ટ બોડી/ અમો એકતરફવાળાને રહેશે. બીજીતરફવાળાએ તથા તેમના કુટુંબીજનોએ તેમના યુનીટ અંગે ફાળવવામાં આવેલા એલોટેડ પાર્કીંગની જગ્યામાં તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે. સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી માર્જીનની જગ્યામાં તથા ખુલ્લી જગ્યામાં મેનેજમેન્ટ બોડી/અમો એકતરફવાળા યુનીટ ખરીદનારને પાર્કીંગની ફાળવણી કરી શકશે. પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઈ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હકકદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહી.

(૧૯) સદરહુ પ્રોજેકટ બી. યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ એફ.એસ.આઈ, વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરિયા તથા કોમન ધારાનો હકક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહી તેનો તમામ હકક સોસાયટી એસોસીએશનનો રહેશે.

(૨૦) આ સ્કીમમા જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપુર્ણ

અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે. આવા વેચાયા વગરના યુનીટોના મેઈન્ટેનન્સની રકમ જે તે સમયે યુનીટો વેચાય ત્યારે મેનેજમેન્ટ બોડીને આપવામાં આવશે. જયાં સુધી યુનીટોનુ વેચાણ નહીં થાય ત્યાં સુધી એકતફરવાળા પાસે આવી કોઈ રકમ માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા કે મેનેજમેન્ટ બોડી હકકદાર રહેશે નહી.

(૨૧) બીજીતરફવાળા દવારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનુ પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતીઓનુ બીજીતરફવાળા પાસેથી અમલ કરાવવા માટે હકકદાર છે અને રહેશે.

(૨૨) સદરહુ મિલ્કત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મિલ્કત ધરાવનારે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે. તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે તથા જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલ્કતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મિલ્કત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડુવાતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના તથા સોસાયટીના નિયમોનુ અને સૂચનાઓનુ પાલન કરવાનુ છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે/મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનુ નથી.

(૨૩) બીજીતરફવાળા કે તેમના વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓ જયારે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા જે કોઈ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વીગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમા તેમની સહી–સંમતીઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૨૪) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ બિલ્ડીંગ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ બિલ્ડીંગમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લ્હેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

(૨૫) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમાના કુટુંબીજનો વિગેરેએ સદરહુ મિલ્કત

તથા સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનુ નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનુ રહેશે.

(૨૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજમા કંઈપણ લખ્યુ હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાને પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલ્કતની ચાર દિવાલો અને છત તથા તળીયાની વચ્ચેની જગ્યા સીવાય કે ઉપરાંતમા બીજીતરફવાળાને સદરહુ બિલ્ડીંગમાની અન્ય કોઈજ યુનીટો, પાર્કીંગ પ્લેસ, ટેરેસ, ભોંયરૂ કે બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈજ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે હિત આપવામાં આવેલ નથી તથા તેમ આપ્યાનુ કે થયાનુ ગણાશે નહી. તેની સંપુર્ણ માલિકી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે. એકતરફવાળા દવારા સ્કીમમાની તમામ મિલ્કતોનું વેચાણ થઈ જાય તથા એકતરફવાળાને તમામ યુનીટોની તમામ વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય, ત્યાં સુધી તે તમામ મિલ્કતોનો સંપુર્ણ કન્ટ્રોલ તથા તમામ હકક માત્ર એકતરફવાળાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં, તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતોમા કોઈજ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહી.

(૨૭) બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમા જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળાએ કે ડેવલપરે કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજીતરફવાળાને પુરતી બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે. રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટીંગ કર્યેથી એકતરફવાળાની તથા ડેવલપરની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીનો અંત આવશે. જો રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટની બજવણી બીજીતરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે સંજોગોમાં અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોષ્ટીંગથી મોકલાવેલ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭(સાત) દિવસ પછી બીજીતરફવાળાને બજી ગયેલી (ડીમ્ડ સર્વીસ) ગણાશે.

(૨૮) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ, GST કે ફી, ગાંધીનગર અરબન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (ગુડા), અને/અગર સ્થાનિક સત્તામંડળને ચુકવવાના થતા ચાર્જીસ/વેરાઓ જેવા કે પ્રોપર્ટી/મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ, વીજ કંપનીમાં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૨૯) ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારતને કારણે, બાંધકામનુ આયુષ્ય પુરૂ થવાને કારણે અને/અથવા સ્વૈચ્છાથી જો સદરહુ બીલ્ડીંગ નાશ પામે તો તમો આ જમીન ઉપર નવા બંધાનાર બીલ્ડીંગમાં આટલા ક્ષેત્રફળનુ યુનીટ તેજ માળેબાંધવાનો હકક ધરાવશો અને તે તમો તમારા ખર્ચે સહમાલીકો સાથે બંધાવી શકો છો.

(૩૦) આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય

કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૩૧) સદરહુ દસ્તાવેજમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનુ પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનુ રહેશે. આ કરારના અર્થઘટન અંગે તથા આપણી વચ્ચે થયેલ સમજુતી અંગે કોઈપણ પ્રકારે કાંઈપણ મતભેદ થાય તો તેનો નિકાલ (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬) ના કાયદા મુજબ રેરા ઓથોરીટી દવારા લાવવાનો છે.

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

(૩૩) સદરહુ બીલ્ડીંગ કાયમ માટે "**NIRMAN SAHVAS**" સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૩૪) સદરહુ સદરહુ સ્કીમના અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તથા તેને લગતા જરૂરી ફોર્મ, અરજી વિગેરેમા એકતરફવાળા "SAHVAS CONSTRUCTION LLP" એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મ વતી સહી–સીકકા કરવા સારૂ તારીખ ..–....–૨૦૨૩ ના રોજના ઓથોરીટી લેટરથી પાર્ટનરશીપ ફર્મના ભાગીદાર–અમો શ્રી કાર્તિકેય બિરેનભાઈ પરીખ તથા શ્રી ગીત પ્રશાંત શાહને જોઈન્ટલી અને/અગર સેવરલી રીતે સર્વાનુમતે અધિકાર આપવામાં આવેલો છે. અને તે ઓથોરીટી લેટરને આધારે અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમારી સહી કરેલી છે.

(૩૫) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% ટકા લેખેનો રૂા............./– અંકે રૂપિયા .... (રાઉન્ડ ફીગરમાં ગણતા) પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

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

(૩૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ, GST વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજીતરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે. એકતરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

<u>પરિશિષ્ટ–૧</u>
(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનુ વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે અડાલજના બ્લોક/સર્વે નંબર–૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૨ ની કુલ ૧૦૮૩૭ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની ૯૮૦૩ ચોરસીમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને પ્રારંભિક ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૧૦ (અડાલજ–પોર) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–(૪૨+૭૮)/૩ ની ૬૩૭૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે બીનખેતી થયેલી જમીન. આ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–(૪૨+૭૮)/૩ ની ૬૩૭૨ ચોરસમીટર જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:–	ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૪૪ અને ૧૯.
પશ્ચિમે	:–	ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–(૪૨+૭૮)/૪ અને ૭૫.
ઉત્તરે	:–	૩૦ મીટરનો ટી. પી. રોડ.
દક્ષિણે	:–	૧૨ મીટરનો ટી. પી. રોડ.

<u>પરિશિષ્ટ–૨</u>
(વેચાણ આપેલી મિલ્કતનુ વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે અડાલજના બ્લોક/સર્વે નંબર–૧૦૩૦/૦૦૨/૦૦૨ ની કુલ ૧૦૮૩૭ ચોરસમીટર જમીન પૈકીની ૯૮૦૩ ચોરસીમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને પ્રારંભિક ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૧૦ (અડાલજ–પોર) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–(૪૨+૭૮)/૩ ની ૬૩૭૨ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે તે બીનખેતી થયેલી જમીનમાં બંધાઈ રહેલી ''**NIRMAN SAHVAS**"

સ્કીમમા .... બ્લોકમાં .... ફલોરે બંધાનારા ફલેટ/દુકાન નંબર–....... ની આશરે .... ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલ્કત. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

મિલ્કત	કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા) (રેરા મુજબ)	બાલ્કની એરીયા (ચોરસમીટરમા)	કુલ એરીયા (ચોરસમીટરમા)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમા)
ફલેટ નં......				

અથવા

મિલ્કત	કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા) (રેરા મુજબ)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમા)
દુકાન નં.......		

<u>આ ફલેટ/દુકાન નંબર–....... ની મિલ્કતના ખુંટ</u>

પુર્વે :–
પશ્ચિમે :–
ઉત્તરે :–
દક્ષિણે :–

પરિશિષ્ટ–૩
(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)

[1] Gazebo.
[2] Senior Citizen Setting.
[3] Garden.
[4] Security Cabin.
[5] Entrance Lobby.
[6] Landscaped Garden.
[7] CCTV
[8] Children Play Area.
[9] Fire Fighting System.

[10] Solar for common area as per plan pass.

[11] Gym Room and Indoor Game Room.

[12] Library/Society office.

એનેક્ષર–એ
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષર–બી
ફલોર પ્લાન

એનેક્ષર–સી

ફીક્ષચર્સ અને ફીટીંગ્સ

WALL FINISH

- Internal single coat mala plaster with white putty finish.
- External Finish plaster and Textuve.

ELECTRIFICATION

- Concealed copper wiring with quality switches.
- TV, Geyaser, AC and Fridge point as per arctitect's details.

TOILET

- Glazed tiles.

PLUMBING

- Concealed plumbing fitting with standard quality bath fitting & sanitary ware.

KITCHEN

- Granite platform with tiles and sink.

DOORS

- Wooden door frame with (Paint/Laminated) main door, all other doors are flush door with SS fitting.

WINDOWS

- Fully glazed aluminum windows with powder/coating/ anodised.

FLOORING

- Vitrified flooring in all rooms.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, ગાંધીનગર મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એકતરફવાળા લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મને તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ... માહે ...., સને ૨૦૨૩ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે

<u>એકતરફવાળા –વેચાણ આપનાર</u>

––––––––––––––––––––––

(''SAHVAS CONSTRUCTION LLP'' એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી ....)

<u>બીજીતરફવાળા–વેચાણ રાખનાર</u>

(૧)–––––––––––––––––
(શ્રી................................)
(૨)–––––––––––––––––
(શ્રી ....)
તેઓએ પોતપોતાની સહી–અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી–કરેલો છે.
(૧)–––––––––––––––––––
(૨)–––––––––––––––––––

<u>વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ.</u>

<u>એકતરફવાળા–વેચાણ આપનાર</u>

———————————————

(''SAHVAS CONSTRUCTION LLP'' એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી ....)

<u>બીજીતરફવાળા – વેચાણ રાખનાર</u>

(૧) શ્રી .... ——————————

<u>વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ.</u>

<u>એકતરફવાળા–વેચાણ આપનાર</u>

———————————————

(''SAHVAS CONSTRUCTION LLP'' એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી ....)

<u>બીજીતરફવાળા – વેચાણ રાખનાર</u>

(૧) શ્રી .... ——————————

<u>એકતરફવાળા–વેચાણ આપનાર</u>	**<u>ફોટોગ્રાફ</u>**	**<u>અંગુઠાની છાપ</u>**
——————————	————	—————

(''SAHVAS CONSTRUCTION LLP'' એ નામની લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી ....)

<u>બીજીતરફવાળા–વેચાણ રાખનાર</u>	**<u>ફોટોગ્રાફ</u>**	**<u>અંગુઠાની છાપ</u>**
(૧)—————————— (શ્રી ....)	————	—————
(૨)—————————— (શ્રીમતી ....)	————	—————