::– વેચાણ દસ્તાવેજ –::

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) તાલુકો : અસારવાના મોજે ગામ : નિકોલની સીમના **સર્વે નં. ૧૦૯/૨** ની **હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૯-૯૩** વાળી જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૯** માં થતાં આપવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૦/૨** મુજબની **૪૭૯૬ ચો.મીટર**વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે **''શરણમ હોમ્સ''** નામથી ઓળખાય છે. તેમાં **......... બ્લોક**માં **......... ફ્લોર**માં આવેલ **ફ્લેટ / દુકાન નં. ....** વાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂા. .... /- અંકે રૂપિયા .... પુરાનો.**

લખી આપનાર / એક તરફવાળા / પહેલા પક્ષના / પ્રમોટર :-

સંજયભાઈ દેવચંદભાઈ પટેલ
તે શ્યામ કોર્પોરેશન ના સોલ પ્રોપરાઈટર
PAN : AGSPP 2624 H
ઉ.વ.આ. ૪૪, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૪, ચિત્રકુટ બંગ્લોઝ, રાજપથ કલબ પાછળ, વ્રજવીલા રોડ, બોડકદેવ, થલતેજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૯.

''જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''અમો'' અગર ''લખી આપનાર'' અગર ''એક તરફવાળા'' અગર ''પહેલા પક્ષના'' તરીકે દર્શાવવામાં આવશે. જેના અર્થમાં અમો લખી આપનારનો તથા અમો લખી આપનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, વકીલો, સકસેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.''

લખાવી લેનાર / બીજી તરફવાળા / બીજા પક્ષના / એલોટી :-

..
PAN : ___________________
ઉ.વ.આ. ...., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ....

''જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''તમો'' અગર ''લખાવી લેનાર'' અગર ''બીજી તરફવાળા'' અગર ''બીજા પક્ષના'' તરીકે દર્શાવવામાં આવશે. જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, વકીલો, સકસેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.''

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો પહેલા પક્ષના તમો બીજા પક્ષનાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,...

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) તાલુકો : અસારવાના મોજે ગામ : નિકોલની સીમના **સર્વે નં. ૧૦૯/૨** ની **હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૯-૯૩** વાળી જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૯** માં થતાં આપવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૦/૨** મુજબની રહેણાંક હેતુની **૪૦૯૬ ચો.મીટર** તથા વાણીજ્ય હેતુની **૭૦૦ ચો.મીટર** જમીન મળી કુલ **૪૭૯૬ ચો.મીટર**વાળી બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારની માલીકી, કબજા,

ભોગવટાની આવેલ છે.

સદરહુ **સર્વે નં. ૧૦૯/૨** ની **હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૯-૯૩** વાળી જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૯** માં થતાં આપવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૦/૨** મુજબની રહેણાંક હેતુની **૪૦૯૬ ચો.મીટર** તથા વાણીજ્ય હેતુની **૭૦૦ ચો.મીટર** જમીન મળી કુલ **૪૭૯૬ ચો.મીટર**વાળી બીનખેતીની જમીન (૧) કપીલાબેન ભગવાનભાઈ પટેલ, (૨) નારણભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલ, (૩) રાજેન્દ્રભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલ, (૪) વિક્રમભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલ, (૫) ભગવાનભાઈ અંબાલાલ પટેલની માલીકીની આવેલ.

સદરહુ જમીન અંગે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદએ તેઓના હુકમ નં. સીબી/ સીટીએસ-૧/એન.એ./એસ.આર.૬૬૦/૧૭ થી તા. ૧૭/૦૪/૨૦૧૮ નાં રોજથી બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે અને જે અંગેની જરૂરી ફેરફાર નોંધ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા. ૦૫/૦૫/૨૦૧૮ નાં રોજ અનુક્રમ નં. ૧૨૮૧૪ થી થયેલ છે.

તેવી બીનખેતીની જમીન (૧) કપીલાબેન ભગવાનભાઈ પટેલ, (૨) નારણભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલ, (૩) રાજેન્દ્રભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલ, (૪) વિક્રમભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલ, (૫) ભગવાનભાઈ અંબાલાલ પટેલ પાસેથી અમો લખી આપનારે તારીખ : ૦૩/૦૭/૨૦૧૮ નાં રોજ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ (૧) કપીલાબેન ભગવાનભાઈ પટેલ, (૨) નારણભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલ, (૩) રાજેન્દ્રભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલ, (૪) વિક્રમભાઈ ભગવાનભાઈ પટેલ, (૫) ભગવાનભાઈ અંબાલાલ પટેલ તમામ વતી તેમના કુ.મુ. સંજયભાઈ દેવચંદભાઈ પટેલ તથા કન્ફરમીંગ પાર્ટી રમેશભાઈ મણીશંકર ત્રિવેદી વતી અને તરફથી તેમના કુ.મુ. સંજયભાઈ દેવચંદભાઈ પટેલએ અમોને કરી આપેલ. અને જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૨૧૦૫ થી તા. ૦૩/૦૭/૨૦૧૮ નાં રોજ નોંધવામાં આવેલ. જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ : ૧૧/૦૭/૨૦૧૮ નાં રોજ નોંધ નં. ૧૨૯૬૪ થી થયેલ. જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે અને આ રીતે સદરહુ જમીન અમો લખી આપનારના માલીકી હકક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા **બ્લોક નં. એ+બી+સી** એમ ત્રણ બ્લોક માટે કેસ નં. BHNTI / EZ /150921 / CGDCRV / A5160 / R0 / M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં. 05477 / 150921 / A5160 / R0 / M1 થી તા. ૦૩/૧૧/૨૦૨૧ નાં રોજ પાસ કરેલ છે

અને પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર કુલ **ત્રણ (૩) બ્લોક (બ્લોક નં. એ+બી+સી)** આવેલ છે, જેમાં ત્રણેય બ્લોકોમાં **ફર્સ્ટ ફ્લોર**-૧૨ રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ, **સેકન્ડ ફ્લોર**-૧૨ રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ, **થર્ડ ફ્લોર**-૧૨ રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ, **ફોર્થ ફ્લોર**-૧૨ રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ, **ફીફ્થ ફ્લોર**-૧૨ રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ, **સ્કીક્સ્થ ફ્લોર**-૧૨ રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ, **સેવન્થ ફ્લોર**-૧૨ રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ, **એઈટ્થ ફ્લોર**-૧૨ રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ, **નાઈન્થ ફ્લોર**-૧૨ રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ, **ટેન્થ ફ્લોર**-૧૨ રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ, **ઈલેવન્થ ફ્લોર**-૧૨ રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ **તેમ કુલ ૧૩૨** રેસીડેન્સીયલ યુનીટ્સ તથા ત્રણેય બ્લોકોમાં **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર**-૩૦ કોમર્શીયલ યુનીટ, **તેમ કુલ મળી ૧૬૨ યુનીટ્સ** મંજુર કરવામાં આવેલ છે તેમજ રજાચિઠ્ઠી મુજબ **ફર્સ્ટ સેલર**-પાર્કિંગ, **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર**-પાર્કિંગ, **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર**-ઈલેક્ટ્રીક સબ સ્ટેશન, **સ્ટેર કેબીન + ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક** પણ મંજુર કરવામાં આવેલ છે તે પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમો લખી આપનારએ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ છે જે બાંધકામ તથા તેમાં પ્લાન અનુસાર મુકવામાં આવતા રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પેસેજ, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી લખી આપનારએ લખાવી લેનારને આપેલ છે. જે પુરેપુરી યોજના **''શરણમ હોમ્સ''** તરીકે ઓળખાય છે.

સદર પ્રોજેક્ટ રેરા અન્વયે તારીખ : .... ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે જેનો રજી. નંબર : .... છે.

૧... જત ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) તાલુકો : અસારવાના મોજે ગામ : નિકોલની સીમના **સર્વે નં. ૧૦૯/૨** ની **હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૯-૯૩** વાળી જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૯** માં થતાં આપવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૦/૨** મુજબની રહેણાંક હેતુની **૪૦૯૬ ચો.મીટર** તથા વાણીજ્ય હેતુની **૭૦૦ ચો.મીટર** જમીન મળી કુલ **૪૭૯૬ ચો.મીટર**વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર અમો પ્રથમ પક્ષના દ્વારા બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે **''શરણમ હોમ્સ''** નામથી ઓળખાય છે. તેમાં **......... બ્લોક**માં **......... ફ્લોર**માં આવેલ **ફ્લેટ / દુકાન નં. ....** ની **........... સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા** તથા **........... ચો.મીટર વોશ એરીયા** તથા **........... ચો.મીટર બાલ્કની** તેમ કુલ **............ ચો.મીટર કારપેટ એરીયા**ના બાંધકામ સહીતની મીલકત તથા સદરહુ યુનીટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી મળવાપાત્ર **............ સ.ચો.મીટર** જમીન સહીતની મીલકત એક તરફવાળાની માલીકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **''સદરહુ યુનીટ''** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે

પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે **ફ્લેટ / દુકાન** અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને ઉચ્ચક **રૂા. .... /- અંકે રૂપિયા .... પુરા**ના કિંમત અને સંપુર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ અને તે અંગે **તારીખ : ....** ના રોજ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં **રજી. નંબર : ....** થી નોંધાવીને કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ. જે બાનાખતની શરતો અને આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાની શરતે તેમજ તમો લખાવી લેનારએ વેચાણ અવેજના સંપૂર્ણ નાણાં અમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

રકમ (રૂા.)	**ચેક નંબર**	**બેન્કનું નામ**	**શાખા**
....	....	....	....
....	....	....	....

કુલ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા.

૨... અમો પહેલા પક્ષનાને ઉપરોકત જણાવેલ વિગત વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે. જેની અમો પહેલા પક્ષના પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. અને બીજી તરફવાળા દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજમાં જણાવેલ ચેક/ચેકો સ્વીકારાય જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે અને તમામ ચેક/ચેકો સ્વીકારાઈ ગયા બાદ જ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજપેટે આપવામાં આવેલ ચેક/ચેકો સ્વીકારાય નહીં તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ બીજી તરફવાળા દ્વારા સદરહુ યુનીટ અંગે કોઈપણ જાતના વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહી અને તે રીતે સદરહુ યુનીટનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. અને તેના અવેજમાં સદરહુ યુનીટ જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણવેલી છે તે મીલકત ઈઝમેન્ટથી પ્રાપ્ત થયેલા હકકો તથા સદરહુ યુનીટમાંના તથા તેને સંલગ્ન દરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સો, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહિત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલી છે.

પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ જુદા જુદા યુનીટોનું બાધકામ પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે અને તેમાં આવેલ **ફ્લેટ / દુકાન નં. ....** ની **........... સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા** તથા **........... ચો.મીટર વોશ એરીયા** તથા **........... ચો.મીટર બાલ્કની** તેમ કુલ **............ ચો.મીટર કારપેટ એરીયા**ના બાંધકામ સહીતની

મીલકત તથા સદરહુ યુનીટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી મળવાપાત્ર .... **સ.ચો.મીટર** જમીન સહીતની મીલકત (કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની પેરીફેરી દિવાલ સિવાયનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોના સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પદ્ધતિ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાએ તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થયેલ ગણાશે. સદરહુ યુનીટ તમો બીજા પક્ષનાએ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ અને તે મુજબ વેચાણ અવેજ મળ્યા બદલ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે અને સદરહુ યુનીટ અમો પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ છે. જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

૩... તમો બીજા પક્ષનાની માંગણીથી અમો પહેલા પક્ષનાએ, સદરહુ યુનીટના તથા તે તળની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેક **રોમીલકુમાર જે. પટેલ** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ **ઉક્ત અધિનિયમ** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દેશ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો બીજા પક્ષનાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના ઉપર યુનીટનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને તમોને તેનાથી સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે અને તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૪... અમો પહેલા પક્ષના વકીલ **શરદ એન. દરજી** દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, યુનીટનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટની જમીન પરના અમો પહેલા પક્ષનાના હક્કનો

પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ ના ઉતારા અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી તમો બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે. તેમજ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

૫... સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન (બી.યુ.) આવ્યા બાદ સદરહુ પ્રોજેક્ટના કોમન ટેરેસ અને કોમન એરીયામાં પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક રહેશે નહી પરંતુ તેની માલિકી સોસાયટી ઓફ એલોટીઝની રહેશે.

૬... નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ સદરહુ યુનીટ અમો પહેલા પક્ષના માલિકીપણાં અને કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ યુનીટનો અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી રાજીખુશીથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકારેલ છે.

૭... આજરોજ તમો બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, સદરહુ યુનીટમાં અથવા **''શરણમ હોમ્સ''** માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી તમો બીજા પક્ષના, અમો પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો બીજા પક્ષનાના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષના નિયંત્રણ બહાર હોય, એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો બીજા પક્ષના કે તમો થકી અન્ય કોઈપણ ઈસમ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવા પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થાય છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતેમાં ગણાશે નહી.

(૧) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત તથા તેને લગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફ્લોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઈલ્સ કામ, ઈલેક્ટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, લિફ્ટો તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઈલેક્ટ્રીસીટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમનું કામ, તમામ ટાઈલ્સ ડેડો, બાથરૂમના કામ, તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઈસમો દ્વારા કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનું લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન સામગ્રીની ક્વોલીટી તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામથી બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે. અને તમામ બાબતો કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનું જણાયા બાદ જ બીજા પક્ષાનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મત્તા કરેલ છે.

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

(૩) વધુમાં બીજા પક્ષનાએ પ્રથમ પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લેખીત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ સદરહુ યુનીટ અને સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કરશે નહી અને જો નીચે જણાવેલ કામો / કાર્યો કરશે-કરાવેશે તો સદરહુ યુનીટ / સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ-૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો પ્રથમ પક્ષનાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી.

એ. સદરહુ યુનીટ અને કોમન સુવિધાઓમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી. છતાં જો બીજા પક્ષના દ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા-કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ યુનીટ / કોમન સુવિધાઓ / બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું

નુકશાન થાય તો તેના સંપૂર્ણ જવાબદાર તમો બીજા પક્ષના રહેશે.

બી. બિલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી, હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી, કોર કટીંગ કરવાનું નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં ક્રેડ પડવાના / ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાની ઘટના ઘટે માટે આવું કાર્ય કરવાનું નથી.

સી. બીજા પક્ષકારે સદરહુ યુનીટમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાંથી નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી / પુટ્ટી / પી.ઓ.પી. જીપ્સમ વિગેરેમાં ક્ષારયુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. બિલ્ડીંગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીંગની કોઈપણ બહારની તથા અંદરની દિવાલને તથા વોટરપ્રુફીંગને તથા પ્લાસ્ટરને તથા બારી-દરવાજા, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઈલેક્ટ્રીક વર્ક, ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફાયર સેફ્ટી સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય તમો બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી.

ઈ. સદરહુ યુનીટમાં તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો, મંજુર લોડ પ્રમાણે વાપરવાની રહેશે.

એફ. સદરહુ બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. કામમાં કોઈપણ સંજોગોમાં ઘીસી કે હોલ પાડવાના નથી તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો બીજા પક્ષનાએ રાખવાની છે. કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઈ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઈનો સંપૂર્ણ નાશ થાય છે અને આવા સંજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શક્યતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી. માં ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતે અત્યંત ગંભીરપણે લઈને તેની ખાસ કાળજી તમો બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતાં આ બાબતે તમો બીજા પક્ષના તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી કે હોલ પાડો કે તેમાં ડીઝાઈન લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ દ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોંચાડો અને તેના લીધે બિલ્ડીંગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે અન્ય જવાબદારી

રહેશે નહી.

જી. બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, યુનીટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વાયરીંગ, વર્કિંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી-કરાવી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. હવે પછી સમયસર યુનીટનું મેઈનટેઈન કરવાની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના યુનીટનું મેઈનટેઈન કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને બાંધકામમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે.

એચ. સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર **''શરણમ હોમ્સ''** માં કરવા કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈઓનો ભંગ થાય એવું કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હક્કો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

આઈ. ટૂંકમાં અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ યુનીટમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપૂર્ણ 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 સ્ટ્રક્ચરલ મજબુતાઈથી તમો બીજા પક્ષના સંપૂર્ણ સંતુષ્ટ છો.

આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે તથા આગ વખતે જરૂર પડે તેવી પાણીની વ્યવસ્થા કરી આપેલ છે. તેમજ વધુમાં રોડ તથા એલીવેશનમાં તમો બીજા પક્ષનાએ કે સોસાયટીના અન્ય સભ્યોએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હર હંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીની રહેશે.

૯... તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહુ યુનીટની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો પક્ષનાએ તપાસી લીધા બાદ સદરહુ યુનીટનો કબજો પહેલા પક્ષના પાસેથી સ્વીકારેલ છે અને તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો બીજા પક્ષનાને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો બીજા પક્ષના સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યક્ત કરી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. આમ તમો બીજા પક્ષનાએ સમજી, વિચારી, સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ યુનીટ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. આમ તમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ યુનીટના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધો, વિરોધ કે દર દાવો કરવાનો નથી તે શરતે સદરહુ યુનીટ તમો બીજા પક્ષનાએ ખરીદ કરેલ છે તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વાંધા, વચકા, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો બીજા પક્ષના કરો-કરાવો તો તે તમામ આ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે.

૧૦... સદરહુ યુનીટ કે જે તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર યુનીટને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતીમાં આપેલ છે તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત સદરહુ યુનીટની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત **''શરણમ હોમ્સ''** સ્કીમમાં આવેલ અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કીંગ, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, બોરવેલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ, એલીવેશન તથા અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો પહેલા પક્ષનાએ તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત **''શરણમ હોમ્સ''** બિલ્ડીંગના તમામ યુનીટ હોલ્ડરોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર **''શરણમ હોમ્સ''** બિલ્ડીંગના ઉપરોકત તમામ કોમન ફેસેલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફ સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના કોમન વેરા વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ વિગેરે તમોએ તથા **''શરણમ હોમ્સ''** બિલ્ડીંગના સભ્યો, માલીક, કબજેદારોએ નિયમીત રીતે ફાળે પડતો ચુકવવાનો / ભોગવવાનો રહેશે. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા / એજન્સી, તમો સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે તથા તમારા યુનીટના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનની કાપી શકશે. સદરહુ શરતને તમો બીજા પક્ષનાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

લીફ્ટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે.

એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોકત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ યુનીટની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીમાં ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાનું હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે. આમ, ધારા ધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ/પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહીતની તમામ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે. ઉપરાંત અમો પહેલા પક્ષનાએ તમામ બિલ્ડીંગની ઉપર એવીએશન લાઈટ મુકેલ છે તે હરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પણ આપણે બન્ને પક્ષોના વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૧૧... વધુમાં તમો બીજા પક્ષના સાથે કાર / મોટર સાઈકલ પાર્કીંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે, રહેણાંકના યુનીટો માટે ફર્સ્ટ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કોમન પાર્કીંગની વ્યવસ્થા છે. જેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કીંગની માંગણી કરવાની નથી. તે તમો બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં કાર પાર્કીંગની ફાળવણી બાબતે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ રહેલ નથી. મજકુર દુકાન હોલ્ડરને તથા તેમના આવનાર ગ્રાહકોને તેમના વાહનો પાર્ક કરવાનો હકક અને અધિકાર દુકાનની સામેની ખુલ્લી જગ્યામાં રહેશે. તેઓ તેમના વાહનો અંદરના ફર્સ્ટ સેલર પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કિંગમાં કરી શકશે નહી. તેમજ બ્લોકોના ખુલ્લા ધાબાનો હકક પણ દુકાન હોલ્ડરોને પ્રાપ્ત થશે નહી. અને લીફ્ટનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંકના યુનીટ હોલ્ડરો જ કરી શકશે. જ્યારે રહેણાંકના યુનીટો માટે પ્રમોટર દ્વારા યુનીટ હોલ્ડરને નાણાં લીધા વગર પાર્કિંગ આપેલ છે અને રહેણાંકના યુનીટ હોલ્ડરોને તેઓના વાહનો બ્લોક મુજબ પાર્કિંગ કરવાના રહેશે. તથા સદર **''શરણમ હોમ્સ''** માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ જે તે બ્લોકના યુનીટ હોલ્ડરોએ જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તેમાં રહેણાંક યુનીટ હોલ્ડર કોમર્શીયલ વાહનો લાવી શકશે નહી તેમજ પાર્કિંગ કરી શકશે નહી. અને ભવિષ્યમાં તમો બીજા પક્ષના તેવો કોઈ વાંધો વિરોધ કરો તો તે તમામ આ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે.

૧૨... ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા

પ્રોજેક્ટ પર આજની તારીખે અમો પહેલા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ પહેલા પક્ષનાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી. આમ, પહેલા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

૧૩... આ વેચાણ દસ્તાવેજના આ લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ સદરહુ યુનીટના તમો બીજા પક્ષના એકલા સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હક્કની રૂઈએ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને સદરહુ યુનીટનો માલિકી હક્કે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહીવટ કરવા કરાવવા તેમજ સદરહુ યુનીટ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈપણ તબદીલીના દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ સદરહુ યુનીટ તબદીલ કરવા તેમજ સદરહુ યુનીટ ઉપર લોન મેળવવા અને તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી કરવા અથવા લાયસન્સથી આપવા અથવા આવક-આમદની ઉપજાવવા પણ હક્કદાર થયા છો ઉપરોકત દરેક કાર્ય વેચાણ રાખેલ સદરહુ યુનીટ જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે હેતુ માટે જ કરી શકાશે.

બીજા પક્ષના નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ સદરહુ યુનીટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જોખમી, જવ્લનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી સદરહુ યુનીટ જેમાં આવેલ છે તે **''શરણમ હોમ્સ''** ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સબંધીત સ્થાનીક અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનને વાંધો હોય અને જે લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા **''શરણમ હોમ્સ''** ના માળખાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે સદરહુ યુનીટને નુકશાન થશે તો બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ **''શરણમ હોમ્સ''** માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યોએ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમજ પાણીનું સ્ટોરેજ કરવા તમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ યુનીટમાં પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી.

૧૪... આજદીન બાદ કુદરતી આપતીઓ જેવી કે, ધરતી કંપ કે વરસાદના પુર, આગ, વાવોઝોડુ, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતીઓ જેવી કે, રમખાણો, તોફાનો, આતંકવાદ વિગેરેને કારણે તથા બીજા પક્ષના કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતી સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે યુનીટની કે તમો બીજા પક્ષનાની તથા **''શરણમ હોમ્સ''** ના તમામ યુનીટોના હોલ્ડરોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો પહેલા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થીક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી. તે બાબતની આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાએ સંમતી આપીને રાજીખુશીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરેલ છે. ઉપરાંત તમો બીજા પક્ષનાએ ખરીદેલ સદરહુ યુનીટનો વીમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રિમીયમ તમો બીજા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના તમારા યુનીટનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનું પ્રિમીયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે.

૧૫... બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **''શરણમ હોમ્સ''** ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ યુનીટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષના કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેમજ બીજા પક્ષનાએ પોતાના યુનીટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર **''શરણમ હોમ્સ''** માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે જેથી કરીને **''શરણમ હોમ્સ''** ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી. તેમજ કોમર્શીયલ વાહનો મુકવાના નથી.

૧૬... સદરહુ યુનીટનો ઉપયોગ તમો બીજા પક્ષનાએ જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે યાને કે ફ્લેટનો ઉપયોગ ફક્ત રહેઠાણના હેતુ માટે તેમજ દુકાનનો ઉપયોગ ફક્ત વાણીજ્યના હેતુ માટે જ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી.

૧૭... સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટના બીજા પક્ષનાના કબજામાં હોવા છતાં

બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો પહેલા પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો / કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

પહેલા પક્ષનાએ આ પ્રોજેક્ટના બાંધકામ શક્ય હોય તેટલો તમામ પ્રવર્તમાન કાયદાનું પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે. તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો બીજા પક્ષનાને અમો પહેલા પક્ષનાએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહીતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબતો તમો બીજા પક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખીને યુનીટ ખરીદેલ છે.

૧૮... સદરહુ **''શરણમ હોમ્સ''** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો પહેલા પક્ષનાએ જે કાંઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે અને તેમ કરવા માટે તમો બીજા પક્ષનાની સંમતી અમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દૂર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થીત થાય તો તે અંગે અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં મજકુર કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી કરવા-કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી માંગવાનું નથી. કારણ કે અમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓનો કોઈ વેચાણ અવેજ તમો બીજા પક્ષના પાસેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજુર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે અને સદરહુ યુનીટનો કબજો રાજીખુશીથી સમજી, વિચારી તમોએ સ્વીકારેલ છે અને સંભાળેલ છે.

૧૯... આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ વાળી મીલકત સરકારી, અર્ધ સરકારી, સીટી સર્વે કચેરી, રેવન્યુ રેકર્ડ, અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તેમજ ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ વિગેરેમાં તમો બીજા પક્ષના તમારા નામે માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી-કરાવી શકશો અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતી, જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે. ઉપરાંત સદરહુ બિલ્ડીંગને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં યાને **''શરણમ હોમ્સ''** નામમાં તમો બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતનો સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલવાનું નથી.

૨૦... સદરહુ યુનીટના આજરોજ સુધીનાં જમીન મહેસુલ વિગેરે પહેલા પક્ષનાએ ભરી દિધેલ છે અને હવે પછીનાં મહેસુલ વિગેરે બીજા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે તેમજ વેચાણ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી નો સમાવેશ થયેલ નથી. જે તમો બીજા પક્ષનાએ ભોગવેલ છે. સદરહુ યુનીટવાળી મીલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી.ની રકમનો સમાવેશ થયેલ છે.

૨૧... તમોને વેચાણ આપેલ યુનીટના સદર લેખ ઉપર હાલના પ્રવર્તમાન સરકારશ્રીના જંત્રીના દર મુજબ પુરતો સ્પેમ્પ વાપરી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો છે. ભવિષ્યમાં કાયદા મુજબ ૩૨-ક માં જો મીલકતની વેલ્યુએશનમાં વધારો થાય અને ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાનો આવે તો તે ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને તમો જે કંઈ વધારાની રકમ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી પેટે ભરપાઈ કરો તો તેના આધારે કોઈ વધારાની રકમ અમોને અવેજ પેટે મળેલ ગણાશે નહી.

૨૨... બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાન થી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને-૨૦૧૬ (RERA) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

૨૩... બીજા પક્ષનાએ **''શરણમ હોમ્સ''** ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને પહેલા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકો મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૨૪... સદર લેખમાં દર્શાવેલ શરતો અંગે લેખની શરતો બહાર કાયદાની જોગવાઈ મુજબ જો કોઈ તકરાર બન્ને તરફવાળા વચ્ચે ઉપસ્થિત થશે તો તેવી તકરારોનું નિવારણ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નામદાર કોર્ટ દ્વારા કરવાનું રહેશે અને આ માટે અમદાવાદ શહેરની હુકુમત ધરાવશે.

૨૫... આ લેખની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ લેખના 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 રદ્દ થયેલી ગણાશે. આ લેખની બાકીની જોગવાઈઓ આ લેખના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૬... સદરહુ યુનીટની વ.વ. હીસ્સાની જમીન સબંધી અલગથી કોઈ કિંમત બીજા પક્ષે પહેલા પક્ષને ચુકવેલ નથી. અને તેવી વ.વ. હિસ્સાની જમીનનો હકક, હિસ્સો સર્વિસ સોસાયટીનો રહેશે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો પણ હકક, હિસ્સો સોસાયટીનો રહેશે.

૨૭... મજકુર **''શરણમ હોમ્સ''** ની ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની અમુક દુકાનોની ઉપર ખુલ્લુ ધાબુ આવેલ છે અને જે દુકાનોની ઉપર ખુલ્લુ ધાબું આવતું હોય તે ખુલ્લુ ધાબું તેની ઉપર આવેલ ફર્સ્ટ ફ્લોરનાં ફ્લેટ હોલ્ડર તે ખુલ્લા ધાબાનો ઉપયોગ કરી શકશે. અને બે ફ્લેટ વચ્ચે જેટલો ભાગ ખુલ્લો હોય તે ધાબા પુરતો હકક જે તે ફર્સ્ટ ફ્લોરનાં ફ્લેટ હોલ્ડર ખુલ્લો વાપરી શકશે. તેમાં ફ્લેટ હોલ્ડરએ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહી. સદર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાનની ઉપરનાં ખુલ્લા ધાબામાં બીજા કોઈપણ ફ્લેટ હોલ્ડરો કે દુકાન હોલ્ડરોનો કોઈપણ જાતનો હકક, હિસ્સો કે લાગભાગ રહેશે નહી.

::– પરીશીષ્ટ –::

જત ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) તાલુકો : અસારવાના મોજે ગામ : નિકોલની સીમના **સર્વે નં. ૧૦૯/૨** ની **હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૯-૯૩** વાળી જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૯** માં થતાં આપવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૦/૨** મુજબની રહેણાંક હેતુની **૪૦૯૬ ચો.મીટર** તથા વાણીજ્ય હેતુની **૭૦૦ ચો.મીટર** જમીન મળી કુલ **૪૭૯૬ ચો.મીટર**વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર **''શરણમ હોમ્સ''** નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં **.........** **બ્લોક**માં **.........** **ફ્લોર**માં આવેલ **ફ્લેટ / દુકાન નં. ....** ની **...........** **સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા** તથા **........... ચો.મીટર વોશ એરીયા** તથા **...........** **ચો.મીટર બાલ્કની** તેમ કુલ **............ ચો.મીટર કારપેટ એરીયા**ના બાંધકામ સહીતની મીલકત તથા સદરહુ યુનીટના વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી મળવાપાત્ર **............** **સ.ચો.મીટર** જમીન સહીતની મીલકત.

જેની ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

એવી વિગતોનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ વ્યક્તિની કોઈપણ જાતની ધાક ધમકી, દાબ દબાણને વશ થયા વગર, બીનકેફી હાલતમાં અક્કલ હોંશીયારીથી, શુદ્ધ બુદ્ધિથી, રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી વિચારીને તનમનથી સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સામાન્ય માણસ સામન્ય પરિસ્થિતીમાં જે વર્તન કરે તે રીતે સભાન વર્તન કરીને મુક્ત સંમતીથી લખી આપેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો બીજા પક્ષનાએ પણ વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ હકીકતોને માન્ય રાખેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમોએ પણ સહી કરેલ છે. જેથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંન્ને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો સહીત ઈત્યાદી તમામને સંપૂર્ણપણે મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અમદાવાદ.
તારીખ :

અત્રે ------------------ મતુ અત્રે ------------------ શાખ

સંજયભાઈ દેવચંદભાઈ પટેલ
તે શ્યામ કોર્પોરેશન ના સોલ પ્રોપરાઈટર

....

(લખી આપનાર)

....

(સાક્ષીઓ)