-: <u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u> :-

===

ડીસ્ટ્રીક્ટ: **અમદાવાદ**, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા: **બાવળા** ના મોજે ગામ: બાવળા ની સીમના **સર્વે નં. ૩૧૦૬ (જુનો સર્વે નં. ૨૦૨/૧)** ની કુલ **૪૭૫૫ ચોરસ મીટર** જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩** માં થતા **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૨** ફાળવવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ **૩૬૩૨ ચોરસ મીટર** છે તેવી બિનખેતીની જમીન ઉપર રેહણાંક હેતુ માટેની બાંધવામાં આવેલ **"સહજાનંદ પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં **રો-હાઉસ નં. ....** નો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ........................./- **(અંકે રૂપિયા ....) નો.**

RERA Reg. No.:_________________________________

===

રાજ બિલ્ડકોન (PAN: AAXFR 6668 N) એ નામની ભાગીદારી પેઢી, જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ: એફ.એફ. ૨, પ્રેરણા કોમ્પ્લેક્ષ, ગર્લ્સ સ્કુલ રોડ, બાવળા, જી. અમદાવાદ-૩૮૨૨૨૦, વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર **(૧) મોહિતકુમાર જયેશભાઇ સાવલીયા**, પુખ્તવયના, ધર્મે-હિન્દુ, રહેવાસી: ડી/૨/૨, સ્ટર્લીંગ સીટી રો-હાઉસઝ, તુલસી સ્કુલ પાછળ, બોપલ, અમદાવાદ તથા **(૨) નરેન્દ્રસિંહ છત્રસિંહ વાઘેલા**, પુખ્તવયના, ધર્મે-હિન્દુ, રહેવાસી: દરબાર ડેલી, સીમેજ, તા.ધોળકા, અમદાવાદ

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો **"એકતરફવાળા"** યાને કે **"જમીન માલિક"** અને/અગર **"પ્રમોટર"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

અને

(૧) .... (PAN : ....)
ઉમર : .... વર્ષ, ધર્મે : ....,
(૨) .... (PAN : ……………………)
ઉમર : …… વર્ષ, ધર્મે : …………,
રહેવાસી :

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો **"બીજીતરફવાળા"** યાને કે **"વેચાણ લેનાર"** અગર **"વેચાણ રાખનાર"** અગર **"એલોટી"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં સદરહુ એલોટી તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

(A) ડીસ્ટ્રીક્ટ: **અમદાવાદ**, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા: **બાવળા** ના મોજે ગામ: **બાવળા** ની સીમના **સર્વે નં. ૩૧૦૬ (જુનો સર્વે નં. ૨૦૨/૧)** ની કુલ **૪૭૫૫ ચોરસ મીટર** જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩** માં થતા **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૨** ફાળવવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ **૩૬૩૨ ચોરસ મીટર** છે તેવી બિનખેતીની જમીન, આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"સદરહુ જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે તે સદરહુ જમીન સરકારી

દફતરે **રાજ બિલ્ડકોન** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો **(૧) મોહિતકુમાર જયેશભાઈ સાવલીયા** અને **(૨) નરેન્દ્રસિંહ છત્રસિંહ વાઘેલા** ની સંપુર્ણ, સંયુક્ત, માલિકી તથા સહકબજા, ભોગવટામાં આવેલી છે (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"જમીન માલીકો"** અને/અગર **"પ્રમોટર"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) જે સદરહુ જમીનનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે દર્શાવેલ **પરિશિષ્ટ-"૧"** માં વર્ણવેલ છે, જે સદરહુ જમીન જમીન માલિકોએ **તા. ૨૩/૦૫/૨૦૧૮** ના રોજના કાયદેસરના વેચાણ દસ્તાવેજ **અનુક્રમ નં. ૧૯૫૩** થી વેચાણ રાખેલ છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, બાવળાની કચેરીમાં નોંધાયેલ છે.

(B) સદરહુ જમીન ઉપર પ્રમોટર રહેણાંકના બાંધકામોની યોજના/સ્કીમનું આયોજન કરવા હકકદાર બનેલા હોઈ પ્રમોટરે સદરહુ જમીન ઉપર **ટાઈપ-એ** માં **કુલ-૨૦ (વીસ)** તથા **ટાઈપ-બી** માં **કુલ-૧૫ (પંદર)** એમ **કુલ-૩૫ (પાત્રીસ)** યુનિટ્સનું રહેણાંકના બાંધાકામ કે જેમા દરેક મકાનમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર પહેલો માળ અને સ્ટેર કેબિનનાં બાંધકામ અંગે **તા. ૩૦/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ પરવાનગી નં. બ.ન.પ./ વિ.પ/ ૫૯/ ૨૦૧૮-૧૯** થી નકશા તથા બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ યોજનાની સ્થાપના કરેલ છે, જે સ્કીમ/યોજના **"સહજાનંદ પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાય છે (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"સદરહુ સ્કીમ"** અને/અગર **"સદરહુ યોજના"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(C) વધુમાં, પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવેલ સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ વાળા **રો-હાઉસ નં.** .... કે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર પહેલો માળ તથા સ્ટેર કેબિનના બાંધકામવાળી મિલકત જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ....**ચોરસ મીટર** (કાર્પેટ એરીયા) છે જેમાં છજુ (Balcony) ....**ચોરસ મીટર** એમ કુલ ....**ચોરસ મીટર** કાર્પેટ એરીયા તથા સ્થાનાંતરિત જમીન વિસ્તાર (Transferable Land Area of Plot) .... **ચોરસ મીટર** છે તથા .... **ચોરસ મીટર** સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલાં વરાડે પડતા વપરાશી હકકો તથા સદરહુ સ્કીમમાં સહિયારી સગવડતાઓ અને સહવપરાશી ચીજ-વસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલાં વરાડે પડતા હકકો સહિતના બાંધકામ વાળી મિલકત (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં

"સદરહુ યુનિટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) એલોટીએ ખરીદવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે જે અંગે પ્રમોટરે સદરહુ યુનિટ એલોટીને વેચાણ આપવા માટે એક બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે, જે સદરહુ યુનિટનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે દર્શાવેલ **પરિશિષ્ટ-"૨"** માં વર્ણવેલ છે.

(D) વધુમાં, સદરહુ સ્કીમનું પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ એટલે કે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (RERA) ની જોગવાઈઓ હેઠળ ધ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીના નીતિ-નિયમો મુજબ નોંધણી નં. .... થી તા. .... ના રોજ નોંધણી (રજીસ્ટ્રેશન) કરાવેલ છે.

(E) વધુમાં, ઉપરોક્ત દર્શાવેલ જમીન માલિકો સદરહુ સ્કીમના બાંધકામોનું એલોટમેન્ટ/વેચાણ કરવા તથા તે અંગે એલોટીની તરફેણમાં કરવા પડતા કરારો, બાનાખતો, દસ્તાવેજો વિગેરે કરી તે અંગેની વેચાણ કિંમત સ્વીકારવા સંપુર્ણપણે હકકદાર છે.

(F) ઉપરોક્ત વિષયે, RERA કાયદાની કલમ-૧૪ ની જોગવાઈઓ તથા તે અંગેના નીતિ-નિયમો મુજબ આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એક બાનાખત કરવામાં આવેલ જે તા. .... ના રોજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં અનુક્રમ નં............. થી નોંધવામાં આવેલ, જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ RERA કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે એની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

(G) વધુમાં, એલોટીએ સદરહુ સ્કીમ અંગેના તથા સદરહુ જમીન અંગેના ટાઈટલોના તમામ દસ્તાવેજોની ચકાસણી કરેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમ અંગેના બાંધકામના નકશાઓ, ડિઝાઈન વિગેરે જે પ્રમોટરના આર્કિટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ હોય તથા જે દસ્તાવેજો, આધાર પુરાવાઓ RERA ની જોગવાઈઓ તથા તે અંગેના નીતિ-નિયમો મુજબ જરૂરી હોય તો તે તમામ સંતોષપૂર્વક ચકાસેલ છે.

(H) વધુમાં, એલોટીએ સદરહુ જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ સદરહુ સ્કીમ અંગે પ્રમોટરના વકીલ/સોલીસીટર દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, સદરહુ જમીનના ગામ નમૂના નં. ૭/૧૨, ગામ નમૂના નં. ૬ (હકકપત્ર) ની નોંધો, ગામ નમૂના નં.

૮એ વિગેરે જેવા અન્ય તમામ રેવન્યુ રેકર્ડ સંતોષપુર્વક ચકાસેલ છે.

(I) વધુમાં, એલોટીએ સદરહુ સ્કીમ અંગેના તથા સદરહુ જમીન અંગેના ટાઈટલોના તમામ દસ્તાવેજોની ચકાસણી કરેલ છે તથા સદરહુ સ્કીમ અંગેની ઉપરોકત દર્શાવ્યા પ્રમાણેની બાંધકામની પરવાનગી ફાળવવામાં આવેલ હોય તથા તે અંગેના નકશાઓ, ડિઝાઈન વિગેરે જે બાવળા નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય તે સંતોષપૂર્વક ચકાસેલ છે તથા તે અંગેના નીતિ-નિયમો મુજબનું પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવનાર ભાવી બાંધકામ તથા સદરહુ સ્કીમની અન્ય સહિયારી સવલતો, કોમન પ્લોટ વિગેરે અંગેની માહિતી સંપૂર્ણપણે સમજી લીધેલ છે.

(J) વધુમાં, આમ ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટરે સદરહુ સ્કીમમાં રહેણાંક હેતુના યુનિટોનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે, જે પૈકી એલોટી દ્વારા સદરહુ યુનિટની ફાળવણી તેઓની તરફેણમાં કરવા અંગેની રજુઆત પ્રમોટરને કરેલ છે, જે યુનિટના ફ્લોર પ્લાન અલગથી એલોટીને સોંપેલ છે.

(K) વધુમાં, સદરહુ જમીન ઉપર પ્રમોટર રહેણાંકના બાંધકામોની યોજના/સ્કીમનું આયોજન કરવા હક્કદાર બનેલા હોઈ પ્રમોટરે સદરહુ જમીન ઉપર કુલ-૩૫ (પાત્રીસ) મકાનોનું બાંધકામ કે જેમાં ટાઈપ-એ તથા ટાઈપ-બી માં રહેણાંકના હેતુના બાંધકામના મકાન(નો), સંબંધિત સત્તામંડળે વખતોવખત બાવળા નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો મુજબ બાંધશે, તે સંતોષપુર્વક ચકાસેલ છે તથા અલગથી એલોટીને સોંપેલ છે.

(L) વધુમાં, આમ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ તમામ રજાચિઠ્ઠીઓ, પરવાનગીઓ વિગેરે જે પ્રમોટરે આજદિન સુધી મેળવેલ/પ્રાપ્ત કરેલ હોય તે ઉપરાંત સદરહુ સ્કીમ અંગેની વખતોવખત મેળવવાપાત્ર થતી હોય તેવી તમામ પરવાનગીઓ, સર્ટીફીકેટો વિગેરે સરકારી/અર્ધ-સરકારી કચેરીઓમાંથી મેળવવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી પ્રમોટરની છે.

(M) વધુમાં, સદરહુ યુનિટનો કાર્પેટ એરીયા .... **ચોરસ મીટર** થાય છે જેમાં છજુ (Balcony) .... **ચોરસ મીટર** છે જે RERA ના કાયદા મુજબ ગણવાનો રહેશે, સદરહુ પ્લોટનો

સ્થાનાંતરિત જમીન વિસ્તાર (Transferable Land Area of Plot) .... **ચોરસ મીટર** છે, યુનિટના માત્ર ચોખ્ખા વપરાશપાત્ર તળીયાના વિસ્તાર (Net Usable Floor Area) તથા .... **ચોરસ મીટર** સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો તથા સદરહુ સ્કીમમાં સહિયારી સગવડતાઓ અને સહવપરાશી ચીજ-વસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલાં વરાડે પડતા હક્કો (Undivided Share in Land) ની ગણતરી કરવામાં આવેલ છે, જેમાં સદરહુ યુનિટની આંતરીક વિભાજક દિવાલ (Internal Partition Wall) નો સમાવેશ થાય છે, પરંતુ બહારની વિભાજક દિવાલો (External Partition Wall) નો સમાવેશ થતો નથી.

(N) વધુમાં, સદરહુ જમીનના ટાઈટલ ક્લીયર, માર્કેટેબલ અને વેચાણપાત્ર છે તથા સદરહુ જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, કોઈપણકોર્ટ, કચેરીના અન્ય દાવાઓ તેમજ ડીક્રી અમલમાં નથી તથા સદરહુ જમીન તેવા કોઈપણ દાવાઓમાં જોડવામાં આવેલ નથી. વધુમાં, એલોટીએ સદરહુ જમીન અંગેના ટાઈટલ ક્લીયરન્સ પ્રમાણપત્ર કે જે પ્રમોટના વકીલશ્રી દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ છે તે ચકાસી લીધેલ છે તથા તે અંગેની ખાત્રી કરી લીધેલ છે જે એલોટીને બંધનકર્તા છે તથા તે અંગે એલોટી ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારે વાંધા, દાવાદૂવી કે તકરાર ઉપસ્થિત કરશે નહી.

(O) વધુમાં, પ્રમોટર એવી રજૂઆત કરે છે કે, સદરહુ યુનિટ અંગે તેઓએ કોઈ વેચાણ, ગીરો અથવા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના કરાર કે લેખો લખી, એલોટી સિવાય કોઈ વ્યક્તિ, સંસ્થા, કંપની, બેંક કે પેઢીની સાથે સદરહુ યુનિટની ફેરબદલી અગર સદરહુ યુનિટ બીજાને તબદીલ કરવાનો અગર ફાળવવાનો કોઈ કરાર કરેલ નથી અને સદર યુનિટ સંદર્ભે કોઈ કાયદાકીય કાર્યવાહી અને/અગર વિવાદ હાલમાં ચાલુ નથી. વધુમાં, પ્રમોટરે એલોટીને સદરહુ યુનિટ વેચાણ આપવા કાયદેસરનો એક બાનાખત એલોટીની તરફેણમાં કરી આપેલ જે તા. .... ના રોજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં અનુક્રમ નં............. થી નોંધવામાં આવેલ છે.

આથી પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેથી એલોટીએ સદરહુ મિલકત/યુનિટ પ્રમોટર પાસેથી વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ હોય, જે અંગે ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણેના બાનાખતના કરાર (કબજા વગરના) ની તમામ શરતોને આધિન આ વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની શરતો મુજબ કરવામાં આવે છે.

હવે આપણે તમામ પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે છે.

1(a) (1) ડીસ્ટ્રીક્ટ: **અમદાવાદ**, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા: **બાવળા** ના મોજે ગામ: **બાવળા** ની સીમના **સર્વે નં. ૩૧૦૬ (જુનો સર્વે નં. ૨૦૨/૧)** ની કુલ **૪૭૫૫ ચોરસ મીટર** જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩** માં થતા **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૨** ફાળવવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ **૩૬૩૨ ચોરસ મીટર** છે તેવી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"સહજાનંદ પાર્ક"**ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં રહેણાંકના હેતુવાળા **રો-હાઉસ નં. ....** કે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર પહેલો માળ તથા સ્ટેર કેબિનના બાંધકામવાળી મિલકત જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ....**ચોરસ મીટર** (કાર્પેટ એરીયા) છે જેમાં છજુ (Balcony) ....**ચોરસ મીટર** એમ કુલ ....**ચોરસ મીટર** કાર્પેટ એરીયા તથા સ્થાનાંતરિત જમીન વિસ્તાર (Transferable Land Area of Plot) .... **ચોરસ મીટર** છે તથા .... **ચોરસ મીટર** સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો તથા સદરહુ સ્કીમમાં સહિયારી સગવડતાઓ અને સહવપરાશી ચીજ-વસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલાં વરાડે પડતા હક્કો સહિતના બાંધકામ વાળી મિલકત. વધુમાં, એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી સદરહુ યુનીટ **રૂ. ..../-(અંકે રૂપિયા .... પુરા)** ની કિંમતે એલોટીને ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ આપેલ છે તથા તે મુજબ એલોટીએ ઉચ્ચક અઘાટ વેચાણ રાખેલ છે. ઉક્ત કિંમતમાં મઝિયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમત પ્રમોટરની સુચના પ્રમાણે ચુકવવાની રહેશે; મઝિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓથી એલોટીને સંપુર્ણપણે માહિતગાર કરેલ છે.

(2) વધુમાં, સદરહુ યુનિટની સાથે જોડાયેલ વરંડો, બાલ્કની, ઓપન ટેરેસ, સ્ટીલ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરેના વિસ્તારની વિગતો સંતોષપૂર્વક સમજી લીધેલ છે તથા તે અંગેની અવેજ ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણેની સદરહુ યુનિટ કુલ અવેજમાં સમાવેશ થયેલ છે, જે બાબતની એલોટીએ સંતોષપૂર્વક ખાત્રી કરેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ યુનિટ પ્રમોટર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું કબુલ-મંજુર કરેલ છે.

-: અવેજની વિગત :-

તારીખ	રકમ(રૂા.)	ચેક નંબર	બેન્ક/શાખા
કુલ			

એલોટીએ પ્રમોટરને ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ વેચાણનો કુલ અવેજ ચૂકતે આપેલ છે, જે ચુકતે મેળ્યાની પ્રમોટર આથી પહોંચ લખી આપી સ્વીકારે છે અને તે કુલ અવેજની રકમ આપ્યાની જવાબદારીમાંથી એલોટીને આથી મુક્ત કરે છે.

1(b) ઉપર જણાવેલ પેરા ૧(a) (૧) થી (૨) માં જણાવવામાં આવેલી એપાર્ટમેન્ટ કુલ એકંદર કિંમત રૂ. ..../- (અંકે રૂપિયા ....પુરા) છે.

2. પ્રમોટરે ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદરહુ યુનિટના વેચાણનો કુલ અવેજ સ્વિકારી સદરહુ યુનિટ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એલોટીને આજરોજ તબદીલ કરેલ છે અને હવે પછીથી સદરહુ યુનિટમાં પ્રમોટરનો કે પ્રમોટરના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદિ તમામનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો પોષાતો નથી.

3. વધુમાં, પ્રમોટર દ્વારા સદરહુ સ્કીમ યોજનાની જાળવણી, વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે જે તે સમયે એક સર્વિસ સોસાયટી અને/અગર મંડળીની રચના કરવામાં આવે, તો તેવી સર્વિસ સોસાયટી અને/અગર મંડળીમાં એલોટીએ ફરજીયાતપણે તથા કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કર્યા સિવાય એક સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તથા પ્રમોટર દ્વારા

તથા મંડળી અથવા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતોવખત ઘડવામાં આવનારા નિયમોનું ચૂસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે, જે બાબત એલોટી આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ ચોક્કસપણે ખાત્રી તથા બાંહેધરી લખી આપી બંધાઓ છો.

4. સદરહુ યુનિટ કે જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે તે સદરહુ યુનિટ આ વેચાણ દસ્તાવજથી ઉપર પ્રમાણો અવેજ સ્વીકારી પ્રમોટરે એલોટીને વેચાણ આપેલ છે અને પ્રમોટરે આજ રોજ ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને સુપ્રત કરેલ છે. એ રીતે પ્રમોટરને કુલ અવેજની રકમ ચુકતે મળી ગયેલ છે જે અવેજના બદલામાં સદરહુ યુનિટનું શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને સોંપેલ છે જે એલોટીને સાક્ષીઓ રૂબરૂ સંભાળી લીધેલ છે તથા સદરહુ યુનિટના હવેથી તમો એલોટી સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબજા-ભોગવટેદાર બન્યા છે.

5. પ્રમોટર તે એલોટીને આથી જણાવીએ છીએ તેમજ ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ યુનિટ અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાના કે સદરહુ સોસાયટીના કોમન મેઈન્ટેનન્સના ચૂકવવાપાત્ર તથા તમામ વેરાઓ તથા અન્ય ચૂકવવાના થતા વેરાઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના પ્રમોટરે ભરી દીધેલા છે અને તેવા કોઈ જ વેરાઓ ભરવાના બાકી નથી તેમજ તેને લગતી કોઈપણ કાર્યવાહી સરકારી-અર્ધસરકારી કચેરીમાં ચાલુ નથી. તેમ છતાં સદરહુ યુનિટ અંગેના આજ તારીખ પહેલાના તેવા જે કોઈ વેરાઓ ઈત્યાદી ભરવાના બાકી હોય તો તે તમામ પ્રમોટરે ભરવાના છે અને આજ તારીખ પછીના સદરહુ યુનિટ અંગે તેવા જે કોઈ વેરાઓ ભરવાના આવે તે તમામ એલોટીએ ભરવાના છે. વધુમાં, પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપી બંધાઈએ છીએ કે, સદરહુ સ્કીમ/યોજના અંગેનું તમામ બાંધકામ પૂર્ણ થયા અંગેનું તથા બાંધકામ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર અથવા તો આકરણી પ્રમાણપત્ર મેળવવાની સંપુર્ણ જવાબદારી પ્રમોટરની છે.

6. પ્રમોટર એલોટીને આથી જણાવે છે તથા ખાત્રી અને બાહેધરી આપે છે કે, પ્રમોટરે સદરહુ યુનિટના સંબંધમાં કોઈપણ પ્રકારના કૃત્યો કરેલા નથી અને/અગર કરવાના રહી ગયા નથી કે જાણી જોઈને કાયદા વિરૂધ્ધના કૃત્યો કરેલા નથી કે જેથી સદરહુ યુનિટના તેમની માલીકી કે કબજા-

ભોગવટાને કે સદરહુ યુનિટના તેમના ટાઈટલને અસર કરે. સદરહુ યુનિટનો એલોટીને વેચાણ આપવાનું પ્રમોટરને પૂરતો અને સંપુર્ણ હક્ક, સત્તા અને અધિકાર છે અને હવેથી સદરહુ યુનિટ એલોટી ચાંદો-સુરજ તપે ત્યાં સુધી ભોગવે, વાપરે, ગીરો આપે, વેચે, સાટે યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા /કરાવવા આથી હક્કદાર છે તેમજ સદરહુ યુનિટમાંથી નવેનીધ્ધ તેમજ અષ્ટમાસિધ્ધ જે કાંઇ પ્રગટ થાય કે નીકળે તે તમામ ભોગવવા એલોટી આથી હક્કદાર છે.

7. પ્રમોટર, આ વેચાણ દસ્તાવેજ સાથે જોડાવવામાં આવેલા "ટાઈટલ રીપોર્ટ" માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, સદરહુ જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હક્કો ધરાવે છે અને તેઓ સદરહુ જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સદરહુ સ્કીમના અમલ માટે તેઓ સદરહુ જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

8. આ વેચાણ દસ્તાવેજથી પ્રમોટર એલોટીને વધુમાં જણાવે છે તથા વિશ્વાસ, ખાત્રી અને બાહેધરી આપી બંધાય છે કે, સદરહુ યુનિટમાં અન્ય કોઇ ત્રાહિતનો હક્ક-હિસ્સો નથી તથા સદરહુ યુનિટના માલિકી, કબજા-ભોગવટામાં પ્રમોટર કે પ્રમોટના વંશ, વાલી, વારસો કોઈપણ જાતની હરકત, અંતરાય કે અટકાયત કરશે કે કરાવશે નહીં તેમ છતાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો હક્ક, હિસ્સો ઉત્પન કરે/કરાવે તો તે આથી રદબાતલ છે અને તેથી કરીને એલોટીને જે કોઇ ખર્ચ, નુકશાન થાય કે ખોટ ભોગવવી પડે તે તમામ અવેજ સહિત પ્રમોટર એલોટીને ભરપાઇ કરી આપવા આથી બંધાયેલા છે.

9. સદરહુ યુનિટ પ્રમોટરે અન્ય કોઇને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ભાડાપટ્ટે લખી આપેલી નથી કે બીજી કોઈપણ રીતે લખી આપી ટ્રાન્સફર, એસાઇન કરેલ નથી કે ફાળવેલ નથી તેમજ સદરહુ યુનિટ ઉપર કોઇનો ખોરાકી, પોષાકી, ભરણ-પોષણનો કે બીજી કોઈપણ જાતનું લાગભાગ યાને હક્ક હિસ્સો નથી તેમજ સદરહુ જમીન જાહેર જનતા માટે ફાળવેલ નથી તેમજ સદરહુ યુનિટ અંગે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીમાં કોઈપણ જાતના દાવાદુવી થયેલા નથી કે હાલમાં જારી નથી કે કોઈપણ જાતનું હુકમનામું થયેલું નથી તેમજ સદરહુ યુનિટ જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી તેમજ સદરહુ યુનિટ કોઈને

વેચવું/વેચાવવું નહીં કે ટ્રાન્સફર કે એસાઇન કરવું/કરાવવું કે કોઈના કબજે સોપવું/સોપાવવું નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઇ હુકમ પ્રમોટર પર નીકળેલ નથી કે પ્રમોટરને મળેલો કે બજેલો નથી તેમજ સદરહુ જમીન અંગે જમીન પ્રાપ્તિધારા કે બીજા કોઈપણ ધારા હેઠળ પ્રમોટર ઉપર કોઈપણ જાતની નોટીસો નીકળેલી નથી કે પ્રમોટરને મળેલી નથી કે બજેલી નથી તેમજ સદરહુ યુનિટ કે તેનો ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલો નથી. સદરહુ યુનિટની ચર્તુદિશાની માપણી અંગે આજુબાજુના યુનિટ માલિકો વચ્ચે કોઈ તકરારો ચાલતી નથી કે આજુબાજુના યુનિટ માલિકોએ સદરહુ યુનિટ ઉપર કોઈપણ જાતનું દબાણ કરેલ નથી. પ્રમોટર એલોટીને વધુમાં જણાવીએ છીએ તથા ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીએ છીએ કે સદરહુ યુનિટ અંગે પ્રમોટરે કરેલ કોઈ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસનો કે ખોરાકી, પોષાકી, ભરણ-પોષણનો કે બીજી કોઈપણ જાતની કોઈપણ શખ્સ હક્ક, દાવો કે અલાખો કરતો આવે અને તેથી કરીને એલોટીને જે કોઈ ખર્ચ કે નુકશાન થાય કે ખોટ ભોગવવી પડે તે તમામ અવેજ સહિત એલોટી જણાવે તે મુજબ પ્રમોટર એલોટીને ભરપાઇ કરી આપવા આથી બંધાયેલ છે અને તેવી તમામ રકમ એલોટી પ્રમોટર પાસેથી વસુલ કરી લેવા હક્કદાર છે.

10. પ્રમોટર એલોટીને વધુમાં જણાવી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપી બંધાય છે કે, સદરહુ યુનિટ સરકારી, અર્ધસરકારી તથા સ્થાનિક દફ્તરે માલિક કબજેદાર તરીકે એલોટીના નામ પર ચઢાવવા સારૂ એલોટીને કે એલોટીના વકીલ કે સોલીસીટર્સને વખતો વખત જયાં-જયાં અને જ્યારે-જ્યારે જે-જે દસ્તાવેજ, સોગંદનામું, કબુલાતનામું, જવાબ, ખાત્રીઓ, સહીઓ, ચીજો વિગેરેની જરૂર પડે ત્યાં-ત્યાં અને ત્યારે-ત્યારે તે-તે દસ્તાવેજ, સોગંદનામું, કબુલાતનામું, જવાબ, ખાત્રીઓ, સહીઓ, ચીજો ત્યારે-ત્યારે અને તયાં-ત્યાં એલોટી જણાવે તે પ્રમાણે પ્રમોટર કરી/કરાવી આપવા અને કરી આપવા યોગ્ય તજવીજ કરશે.

11. સદરહુ યુનિટનો કાર્પેટ એરીયા બાંધકામની ગુણવત્તા તથા સદરહુ સ્કીમમાં મળવાપાત્ર થતી તમામ સુવિધાઓ એલોટીએ તેઓનો આર્કિટેક અને/અગર એન્જીનીયર પાસે તપાસ કરાવડાવેલ છે તથા તે તમામ એલોટીને સંતોષપુર્વક ફાળવવામાં આવેલ છે તથા તે ભવિષ્યમાં

એલોટી કોઈપણ પ્રકારે પ્રમોટર વિરૂધ્ધ વાદ-વિવાદ અને/અગર દાવાદુવી ઉપસ્થિત કરશે/કરાવશે નહીં.

12. સદરહુ યુનિટમાં એલોટીને ઉપલબ્ધ થતી તમામ ચીજવસ્તુઓ જેમ કે, પ્લમ્બીંગ, ઈલેક્ટ્રીક, સેનેટરી વેર, દરવાજાઓ, બારસાખ, બારી, કાચ, લાદી જેવી અન્ય ચીજવસ્તુઓ જે આ સદરહુ યુનિટ સાથે જોડાયેલ છે તે તમામ એલોટીએ સમજીને સંતોષપુર્વક સ્વીકારેલ છે તથા તે અંગે ભવિષ્યમાં એલોટી કોઈપણ કારણોસર પ્રમોટર વિરૂધ્ધ વાદ-વિવાદ અને/અગર દાવાદુવીઓ કરશે/કરાવશે નહીં, તે બાબતની ચોક્કસપૂર્વક ખાત્રી તથા બાંહેધરી લખી આપી બંધાય છે. વધુમાં એલોટીને સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપ્યાના દિનથી ૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને કોઈપણ પ્રકારના બાંધકામની ખાત્રીઓ તથા સ્ટ્રક્ચરમાં ખામીઓ (સદરહુ મિલકતનો ઘસારો, નુકશાન વિગેરે જે દૈવી ઘટના હોય, તે બાદ કરતાં) ધ્યાનમાં આવવાથી પ્રમોટરને જાણ કરવાની રહેશે તથા તેવી બાબતની એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને જાણ થયેથી પ્રમોટરે તેના ખર્ચે જે હદ સુધી સુધારા-વધારા થઇ શકતા હોય તેવા સુધારા-વધારા તથા રીપેર કરી/કરાવી આપવાના રહેશે. કોઈપણ સંજોગોમાં પ્રમોટર દ્વારા તેવા સુધારા-વધારા તથા રીપેર થઈ શકે તેમ ન હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટરના આર્કિટેક દ્વારા સુચવવામાં આવેલ અંદાજીત ખર્ચની ચુકવણી પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને કરવાની રહેશે. એલોટી આથી ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપે છે કે, જો તેમના દ્વારા મકાનમાં કોઈપણ પ્રકારનું સ્ટ્રક્ચરલ અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવે જેમ કે, સદરહુ મકાનની અંદર કરવામાં આવેલ આંતરિક તોડફોડ, એ.સી. (Air Conditioner) લગાવવા માટે જેવા અન્ય કાર્યો કરવા માટે સદરહુ યુનિટના અને/અગર મકાનના માળખામાં એલોટી દ્વારા સિવીલ કામ કરવા/કરાવવાથી કોઈપણ નુકશાન કે ખામી ઉત્પન્ન થાય તો પ્રમોટરની ઉપર દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તથા કોઈપણ ખામી કે નુકશાન થાય તો તે એલોટીએ જાતે ભોગવવાનું રહેશે.

13. ઉપરોક્ત કુલ અવેજમાં કોઈપણ પ્રકારના વીજ કનેકશનના, ખર્ચ, મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ, મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વકીલ ફી, લીગલ ચાર્જીસ તથા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના કરવેરા, ટેક્ષ જેમ કે, G.S.T., નોંધણી ફી, રેરા નોંધણી ખર્ચ, રેરા નોંધણી ફી, સ્ટેમ્પ ડયુટી

વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અંગેની એલોટી આ વેચાણ દસ્તાવેજાની રૂઈએ ચોકક્કસપણે ખાત્રી અને બાંહેધરી લખી આપી બંધાય છે કે, ઉપરોક્ત તમામ કરવેરા, ટેક્ષ વિગેરે સદરહુ સ્કીમ તથા સદરહુ યુનિટના બાંધકામ પેટે ચૂકવવાના થાય તે તમામ પ્રમોટર દ્વારા જણાવ્યા મુજબ એલોટીએ અલગથી ચૂકવવાના રહેશે અને/અગર તેવી રકમ પ્રમોટર દ્વારા સદરહુ યુનિટના દસ્તાવેજ પહેલા ચૂકવેલ હોય તો તેવી રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને સદરહુ યુનિટના કુલ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ચૂકવવાની રહેશે. વધુમાં, સદરહુ જમીન અને/અગર સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સુખ-સગવડો અને સવલતો અંગે સરકારી તથા અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં જે કોઈપણ પ્રકારના કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, ઈલેક્ટ્રીક બીલ, સમારકામના બીલ જે કોઈપણ પ્રકારે પ્રમોટર અને/અગર ત્યારબાદ સદરહુ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવમાં આવે તે તમામ એલોટીએ તેઓના સદરહુ યુનિટના વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા પ્રમાણે થતી રકમ કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કર્યા વગર ચૂકવવાની રહેશે. વધુમાં, સદરહુ સ્કીમમાં એલોટીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા પ્રમાણેનો ખર્ચનો ફાળો જ્યાં સુધી ચોક્કસપણે નક્કી કરવા આવે ત્યાં સુધી એલોટીએ પ્રમોટર દ્વારા સુચવ્યા મુજબ તેવા ખર્ચનો ફાળો પ્રમોટરને અને/અગર સોસાયટીને ચૂકવવાનો રહેશે.

14. વધુમાં, સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સુખ-સગવડો તથા સવલતોની જાળવણી કરવા માટે સહિયારી જાળવણી ફાળો (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"કોમન મેઈન્ટેનન્સ ફંડ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) ઉઘરાવવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે, જે ફાળામાં સદરહુ સ્કીમના તમામ એલોટીએ પ્રમોટર જ્યાં સુધી સહિયારી સુખ-સગવડોનો વહીવટ કરે અને તેવો વહીવટ સ્કીમના તમામ એલોટીને સોંપે નહીં ત્યાં સુધી પ્રમોટર દ્વારા સુચવ્યા પ્રમાણે યોગદાન આપવાનું રહેશે, તેવો ફાળો પ્રમોટર જ્યાં સુધી સહિયારી સુખ-સગવડોનો વહીવટ કરે અને તેવો વહીવટ સ્કીમના તમામ એલોટીને સોંપે નહીં ત્યાં સુધી પ્રમોટર અને/અગર સોસાયટી દ્વારા એક ફીક્સ ડિપોઝીટ સ્કીમમાં જમા કરાવવાનો રહેશે અને તેવી ફીક્સ ડિપોઝીટ સ્કીમથી થતી વ્યાજની આવકનો સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સુખ-સગવડોની જાળવણી કરવાનો ભોગવવાનો રહેશે, તેવો ખર્ચ ભોગવ્યા બાદ ફાજલ રહેતી રકમ ફીક્સ ડિપોઝીટ સ્કીમમાં સંગ્રહ કરવાનો રહેશે. વધુમાં કોઈપણ કારણોસર તેવી ફીક્સ ડિપોઝીટ સ્કીમમાંથી થતી વ્યાજની આવકમાંથી ચૂકવવામાં આવનાર સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સુખ-

સગવડોના ખર્ચે ભરપાઈ કરવા માટે ખુટતી રકમ પ્રમોટર જ્યાં સુધી સહિયારી સુખ-સગવડોનો વહીવટ કરે અને તેવો વહીવટ સ્કીમના તમામ એલોટીને સોંપે નહીં ત્યાં સુધી પ્રમોટર અને/અગર સોસાયટી એલોટી પાસેથી ઉઘરાવવા હક્કદાર રહેશે તથા એલોટીએ કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની સિવાય તેવી રકમ ચૂકવવાની રહેશે. વધુમાં કોઈપણ કારણોસર એલોટી દ્વારા તેવી ખુટતી રકમની પુરવણી કરવામાં શરતચૂક થયેથી પ્રમોટર જ્યાં સુધી સહિયારી સુખ-સગવડોનો વહીવટ કરે અને તેવો વહીવટ સ્કીમના તમામ એલોટીને સોંપે નહીં ત્યાં સુધી પ્રમોટર અને/અગર સોસાયટી તેવા એલોટીની સહિયારી સુખ-સગવડો તથા સવલતોના ભોગવટામાં બાધ લાવી શકે છે અને/અગર તેવી સહિયારી સુખ-સગવડો તથા સવલતોનો વપરાશમાંથી બાકાત કરી શકે તેમ છે તથા તેવા સંજોગોમાં તેવા એલોટી તેઓના સહિયારી સુખ-સગવડોના વપરાશમાંના હક્કો ગુમાવી શકે તેમ છે તથા ત્યારબાદ તેવી સહિયારી સુખ-સગવડો તથા સવલતોનો ફરી ઉપયોગ શરૂ કરવા માટે પ્રમોટર જ્યાં સુધી સહિયારી સુખ-સગવડોનો વહીવટ કરે અને તેવો વહીવટ સ્કીમના તમામ એલોટીને સોંપે નહીં ત્યાં સુધી પ્રમોટર અને/અગર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યા પ્રમાણે દંડ ભરપાઈ કર્યા બાદ તથા બાકી રહેતી રકમ ભરપાઈ કર્યા બાદ તેવો ભોગવટો અનુભવી શકશે.

15. મંડળી અથવા સર્વિસ સોસાયટીને તેની રચના વખતે, ઉક્ત યુનિટની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ (Maintenance) માટે તેમજ મકાન સંબંધી નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા-નિયમો – જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પૂરતા સમય માટે બહાર પાડયા હોય – ના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતોવખત તેમાં થયેલા સુધારા-વધારા અને ફેરફારનું પાલન અને બજવણી કરવાની રહેશે. એલોટીએ, યુનિટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે મંડળી અથવા સર્વિસ સોસાયટીએ નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરવાના રહેશે અને એલોટી આ દસ્તાવેજની મુજબ, કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટેની ચૂકવણી નિયમિત રીતે કરશે.

16. એલોટીને યુનિટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી તે યુનિટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને યુનિટ જેમાં આવ્યું છે તેને એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સ્થાનિક, સરકાર/અર્ધસરકારના

નિયમો, વિનિયમો અથવા પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા યુનિટ જેમાં આવેલું છે તેને તેમજ યુનિટ કે એના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરાવશે નહી.

17. એલોટી, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર, યુનિટ જેમાં આવેલું હોય ત્યાં આપવામાં આવેલા વિજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચૂકવશે.

18. એલોટી, યુનિટ એલોટીને જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યું છે, તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાને કારણે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા પાણી-ખર્ચ વીમા અને એવાં લેણાંમાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચૂકવણી કરશે.

19. આ દસ્તાવેજ હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતાં તમામ લેણાં એલોટી પ્રમોટરને પૂરેપૂરાં ચૂકવી ન આપે ત્યાં સુધી યુનિટના કોઈ ભાગને એલોટી ભાડે, પેટા-ભાડે આપશે નહીં, અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

20. એલોટી યુનિટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી તે મકાનના બાંધકામ અથવા માળખાંને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવાં, લઈ જવામાં દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને એ મકાન અથવા યુનિટને એલોટીના આવા કોઈ કસૂર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો, એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે તથા તે અંગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકશાન સાથે ભોગવવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે.

21. એલોટી ઉકત યુનિટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને યુનિટને પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યું હતું, તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને યુનિટમાં એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટા-નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય. વધુમાં સદરહુ યુનિટમાં ફર્નીચર, રંગરોગાન, મરમપટ્ટી, રીનોવેશન વિગેરે જે કોઈપણ પ્રકારનો એલોટી દ્વારા આંતરીક ફેરફાર કરવામાં આવે તેવા ફેરફારને કારણે તથા વાતાવરણ અને/અગર હવામાનના કારણે સદરહુ યુનિટના સ્ટ્રકચરમાં નુકશાન થાય જેમ કે, હવામાનના કારણે બારસાખ અને/અગર લાકડામાં ભેજ ઉતરી આવે કે સદરહુ યુનિટની આંતરીક દિવાલો જે પ્રમોટર દ્વારા એક (સીંગલ) ઈંટથી ચણતર કરવામાં આવેલ હોય તેમાં ભેજ, પોપડા ઉખાડવા વિગેરેની સીધી કે આડકતરી અસર પડે તો તે બાબતે એલોટી પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવશે નહીં તથા તેવા કોઈપણ પ્રકારના નુકશાન ભરપાઈ કરવા માટે પ્રમોટર બંધાયેલ નથી, જે બાબતની એલોટી પ્રમોટરને આ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ એક ચોક્કસપણે ખાત્રી અને બાંહેધરી લખી આપી બંધાય છે. એલોટી દ્વારા ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે એલોટી ખુદ જવાબદાર બનશે.

22. એલોટી યુનિટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહી; તે કોઈપણ સમયે યુનિટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહીં કે તે યુનિટના એલિવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહીં કે એલિવેશનમાં કે બારીમાં જાળી અને છજા કરાવશે નહીં અને કરાવવા પડે તો તે પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરેલ ડિઝાઈન પ્રમાણે જ કરાવશે અને એ.સી. (Air Conditioner) પણ પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરાયેલ જગ્યા પર જ લગાવશે અને એ યુનિટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે, જેથી તે યુનિટને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે, પ્રમોટર અને/અથવા મંડળી અથવા સર્વિસ સોસાયટીની લેખીત પૂર્વમંજુરી વિના યુનિટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દિવાલો, સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહીં કે તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારને નુકશાન પહોંચાડશે નહીં. વધુમાં, બહારના હવામાન, અને/અગર

વાતાવરણના કારણોસર સદરહુ યોજનાના બાંધકામમાં કોઈપણ પ્રકારે ભેજ કે અન્ય કોઈ ખામીઓ આવે તો તેવી ખામીઓ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં તે એલોટીએ સ્વીકારેલ છે.

23. એલોટી એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે, યુનિટ જેમાં આવેલું છે તે મકાન, પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા યુનિટ કે યુનિટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચૂકવવાપાત્ર બને.

24. એલોટી,પ્રમોટર અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, ઉક્ત મકાન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, તે મકાનની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે, પ્રવેશવા દેશે.

25. એલોટી દ્વારા કોઈપણ રીતે, કોઈપણ પ્રકારની છજુ, ગ્રીલ, ફ્રેન્સીંગ, રૂફીંગ અથવા તો કોઈપણ પ્રકારનું વિજ્ઞાપન યુનિટના પ્રવેશ-દ્વારમાં, બારીઓમાં તથા વરંડામાં કે ખુલ્લી કોઈપણ જગ્યામાં અથવા તો કોમન એરીયામાં કરવાનું રહેશે નહીં.

26. એલોટી વધુમાં ખાત્રી આપે છે કે, મજકુર સ્કીમ/યોજનાનું નામ **"સહજાનંદ પાર્ક"** કાયમી ધોરણે રાખવાનું રહેશે અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો બદલાવ કરવાનો રહેશે નહીં તથા પ્રમોટર ભવિષ્યમાં આ નામ પોતાની જાહેરાત કરવા માટે ઉપયોગ કરી શકશે.

27. પ્રમોટર, એલોટી તરફથી અગ્રીમ રકમ (એડવાન્સ) અથવા થાપણ પેટે, મંડળી અથવા સર્વિસ સોસાયટીને પ્રોત્સાહન આપવા માટેની શેરમૂડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમો અથવા ખર્ચા, કાનૂની ખર્ચાઓ પેટે મળેલી રકમો એક અલગ ખાતામાં રાખશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવી હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરશે.

28. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉક્ત યુનિટ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. એલોટી, તેમને યુનિટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય તેના પર કોઈ હક્કદાવો ધરાવશે

નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, દાદર, અગાસીઓ, અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરની માલિકીની રહેશે.

29. વધુમાં, પ્રમોટર દ્વારા સદરહુ સ્કીમ/યોજનાની જાળવણી,વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે જે તે સમયે એક સર્વિસ સોસાયટી અને/અગર મંડળીની રચના કરવામાં આવે, તો તેવી સર્વિસ સોસાયટી અને/અગર મંડળીમાં એલોટીએ ફરજીયાતપણે તથા કોઈપણ પ્રકારની આનકાની કર્યા સિવાય એક સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તથા પ્રમોટર દ્વારા તથા મંડળી અથવા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વખતોવખત ઘડવામાં આવનારા નિયમોનું ચૂસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે, જે બાબત એલોટી આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ ચોક્કસપણે ખાત્રી તથા બાંહેધરી લખી આપી સ્વીકારેલ છે.

30. ઉપર દર્શાવેલ મુજબ, સદરહુ યુનિટની વેચાણ/ખરીદ કિંમત અને અન્ય ખર્ચાઓની (સંપુર્ણ) ચૂકવણી થતાં અને અત્રે દર્શાવેલ તમામ શરતોનું પાલન થતાં, સદરહુ મિલકત/યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ એલોટીની તરફેણમાં કરાવવાં હક્કદાર રહેશે. ત્યારબાદ, પ્રમોટર યોગ્ય સમયે મિલકત સોંપણી કરાર કરશે અને તે મિલકતની સોંપણી થતાં જ એલોટી સદર યોજનાના હાલના તથા વખતોવખતના નિયમોનું/શરતોનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

31. એલોટી આ સાથે સદરહુ યુનિટનો એલોટીની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી તમામ સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરા ચૂકવવા આથી સહમત થાય છે.

32. પ્રમોટર દ્વારા સદરહુ યોજના/સ્કીમમાં સામાન્ય રીતે જો કોઈ ફેરફાર,સુધારાઓ કરવામાં આવે જેમ કે (અ) પ્લાન, સ્પેસીફીકેશન અને યોજનાની માહિતી (બ) કોમન પ્લોટના સ્થાનમાં ફેરફાર (ક) માળની ઉંચાઈમાં ફેરફાર વિગેરે, તેવા અન્ય કોઈપણ ફેરફારો અગર સુધારાઓ વિગેરે એલોટીને બંધન કર્તા રહેશે અને તેટલે અંશે આ વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળ શરતો, એલોટીના હક્કો અને ફરજો વિગેરે બદલાયેલા અને/અગર સુધારાયેલા રહેશે તેમ છતાં, તેવા ફેરફારો અથવા સુધારાઓ મૂળભૂત રીતે એલોટીના હક્કો તથા વપરાશી હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર કરશે નહીં.

33. એલોટી આ સાથે ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપી બંધાય છે કે, તેઓ તેમના કોઈપણ પ્રકારના વાહનોનું પાર્કિંગ સદરહુ સ્કીમની સહવપરાશની જગ્યાઓમાં અન્ય યુનિટ ધારકોને નડતરરૂપ ન થાય તે રીતે પાર્ક કરવાના રહેશે.

34. સદરહુ યુનિટના વેચાણ સાથે એક વાહન પાર્કિંગની ફાળવેલ જગ્યા એલોટીને ફાળવેલ હશે તો, તેવી વાહન પાર્કિંગની જગ્યા સદરહુ મિલકત/યુનિટની સાથે કાયમ માટે જોડાયેલ રહેશે. વધુમાં, ભવિષ્યમાં એલોટી સદરહુ યુનિટ અન્ય કોઈને વેચાણ/તબદીલ કરે/કરાવે તો તેવાં સંજોગોમાં તેવી વાહન પાર્કિંગની જગ્યા પણ સદરહુ યુનિટની સાથે તબદીલ થયેલ ગણાશે.

35. સદરહુ સ્કીમની સહિયારી તથા સહવપરાશની ચીજવસ્તુઓ અને સુખ-સગવડોના ઉપયોગના નીતિ-નિયમો અને/અગર કાયદા-કાનૂનો ફક્ત પ્રમોટર દ્વારા ઘડવામાં આવશે, જે એલોટી તથા સદરહુ સ્કીમના અન્ય તમામ યુનિટ ધારકોને માન્ય રહેશે.

36. એલોટી એ બાબતથી સહમત છે કે યોજનાના કોમન સ્પેસ તથા એમેનીટીઝનો તેઓ તેમનાં વ્યક્તિગત કાર્યક્રમો અગર ખાનગી પાર્ટીના આયોજન માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેમ છતાં, તેવા વ્યક્તિગત કાર્યક્રમો અગર ખાનગી પાર્ટીનું એલોટીને અથવા અન્ય યુનિટ ધારકોને સદરહુ સ્કીમના કોમન સ્પેસમાં આયોજન કરવાની ઈચ્છા ધરાવે, તો તેવા સંજોગોમાં એલોટીએ પ્રમોટર અને/અગર સદરહુ સ્કીમની સર્વિસ સોસાયટી પાસેથી પૂર્વમંજુરી મેળવ્યા બાદ જ આયોજન કરવાનું રહેશે. વધુમાં, તેવા તમામ વ્યક્તિગત કાર્યક્રમો તથા ખાનગી આયોજન માટે એલોટીએ સદરહુ સ્કીમના તથા સોસાયટીના હાલના તથા વખતોવખતના તમમા નીતિ-નિયમો તથા કાયદા-કાનૂનોને આધિન રહીને આયોજન કરવાનું રહેશે.

37. એલોટી એ બાબતથી સહમત છે અને માન્ય રાખે છે કે, જ્યાં સુધી પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત સર્વિસ સોસાયટી પ્રમોટ કરી તેની સ્થાપના (રચના) કરવામાં આવે અને આ સૂચિત સર્વિસ સોસાયટીએ સામાન્ય સગવડોના ઉપયોગ માટેનો વહિવટ તેનાં હસ્તક લઈ લીધેલ હોય, ત્યાં સુધી સોસાયટીનું સંચાલન પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવશે. એલોટી એ

બાબતથી સહમત છે અને માન્ય રાખે છે કે, સદરહુ સ્કીમની સગવડોની ઉપભોક્તા માટે પ્રમોટર દ્વારા જે નીતિ-નિયમો ઘડવામાં આવે તેવા તમામ નીતિ-નિયમો એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે. વધુમાં, જ્યારે સર્વિસ સોસાયટી/મંડળીની સ્થાપના (રચના) કરવામાં આવે ત્યારે તે બાબતના તમામ નીતિ-નિયમો તેમજ તેવી સોસાયટી/મંડળી દ્વારા જે કોઈ ઠરાવ પસાર કરવામાં આવે તેવા વખતોવખતના તમામ ઠરાવો, નિયમો, કાયદાઓ એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

38. મકાનના માળખા અથવા મકાનના માલિકી ફેર/તબદીલી અથવા પટાની નોંધણી કરાવતી વખતે એલોટી પ્રમોટરને ઉક્ત મકાનના માળખા/મકાનની તબદીલીના અથવા પટાના અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉક્ત મંડળી અથવા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર બનતા સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એલોટીનો હિસ્સો ચૂકવશે. સદરહુ જમીનના, ઉક્ત મંડળી અથવા સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં પ્રમોટર કરવાના માલિકી ફેર અથવા પટાની નોંધણી કરાવતી વખતે એલોટી પ્રમોટરને, ઉક્ત જમીનના માળખાની તબદીલીના અથવા પટાના અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉક્ત મંડળી અથવા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એલોટીનો હિસ્સો ચૂકવશે. વધુમાં, ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણેના દસ્તાવેજ મંડળી અથવા સર્વિસ સોસાયટી ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ, અન્ય સરકારી અને/અગર અર્ધસરકારી લેણાં, ફી, દંડ, કરવેરા વિગેરે તથા તેવા તમામ વૈદ્યાનિક લેણાં જે પ્રમોટર પાસેથી સરકારી અને/અગર અર્ધ-સરકારી કચેરી દ્વારા ઉઘરાવવામાં આવે તો તે તમામ ચૂકવવાની સંપુર્ણ જવાબદારી મંડળી અથવા સર્વિસ સોસાયટીની છે અને રહેશે, જે અંગેનો એલોટીએ તેનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

39. સદરહુ યુનિટ એલોટીની તરફેણમાં વેચાણ થયા બાદ એલોટી સદરહુ યુનિટ સંપુર્ણ માલિક થયેલ ગણાશે, જે માલિકી સદરહુ સ્કીમના તમામ હાલના તથા વખતોવખતના નિતી-નિયમો કાયદા કાનુનોને આધિન રહેશે વધુમાં, જ્યારે એલોટી સદરહુ યુનિટ અન્ય કોઈ ને વેચાણ/તબદીલ કરે/કરાવે ત્યારે અથવા અન્ય રીતે કોઈ વ્યક્તિ કોઈ કાયદા હેઠળ સદરહુ યુનિટના વારસદાર/હકદાર બને અથવા અન્ય કોઈ રીતે, તેવા કિસ્સામાં સર્વિસ સોસાયટી/મંડળી દ્વારા આ બાબતે જે

કોઈ નીતિ-નિયમો ઘડવામાં આવે અને/અગર જે કોઈ ઠરાવ પસાર કરવામાં આવે તે સદરહુ યુનિટના વારસદાર/હક્કદારને બંધનકર્તા રહેશે.

40. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે સદરહુ જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (F.S.I.) પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચૂકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી-જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહન F.S.I. તરીકે ઉપલબ્ધ F.S.I. વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ F.S.I. મળશે, એવા તર્કના આધારે – આ બાબતો ઉક્ત સદરહુ જમીન પર તેમણે સંપુર્ણ F.S.I. નો ઉપયોગ કરેલ છે, તેવી F.S.I.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને યુનિટ્સનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો એવી સમજના આધારે ઉક્ત યુનિટ એલોટી ખરીદવા સંમત થયા છે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% (ત્રણ ટકા) થી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચૂકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીને આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચૂકવ્યા હોય તે તારીખથી ૬% (છ ટકા) ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. સદરહુ સ્કીમમાં વપરાયેલ F.S.I. ઉપરાંતની F.S.I. વાપરવાનો હક્ક ફક્ત સદરહુ સ્કીમના તમામ એલોટીઝનો સહિયારો રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં વધારાની F.S.I. મળવાપાત્ર હોય તો તે સૂચિત F.S.I. માત્ર સદરહુ સ્કીમના તમામ એલોટીઝની સહિયારી માલિકીની જ રહેશે અને તેનો ઉપયોગ ફક્ત સદરહુ સ્કીમના તમામ એલોટીઝ જ કરી શકશે.

41. એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતની ખાત્રી તથા બાહેંધરી આપે છે કે, તેઓ સદરહુ યુનિટ અથવા સદરહુ સ્કીમની કોમન જગ્યા અથવા તેનાં કોઈપણ ભાગમાં સામાજીક રીતે અનઈચ્છનીય હોય, જે ઉપદ્રવ ઉપસ્થિત કરે અથવા જેનાથી ઈજા, નુકશાન, ભય, જોખમ, આકસ્મિક ઘટના, સંકટ અથવા ત્રાસ અગર પજવણી ઉપસ્થિત થાય અથવા તો કોઈપણ રીતે સદરહુ સ્કીમના યુનિટ ધારકોની શાંતિ અને સુખાકારીને અડચણ અથવા નડતરરૂપ હોય તેવી પ્રવૃત્તિઓ કરશે/કરાવશે નહીં. વધુમાં એલોટી પ્રમોટરને એ બાબતની પણ ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપે

છે કે, સદરહુ યુનિટ અથવા સદરહુ સ્કીમના કોઈપણ ભાગમાં ગુનાહીત અથવા પ્રતિબંધક પ્રવૃત્તિઓ કરશે/કરાવશે નહીં.

42. એલોટી કોઈપણ રીતે આંતરીક કોમન રસ્તાઓ, નિસરણી, ઉતરવા, આવવા-જવાના કોમન પેસેજ, ખુલ્લો વિસ્તાર, સદરહુ સ્કીમની કોમન જગ્યા, માર્જીન વિગેરેનો સ્ટોરેજ, ખાનગી વેઈટીંગ, અન્ય વ્યક્તિગત સુખસગવડો, ચીજ-વસ્તુઓ મુકવા, વિગેરે માટે ઉપયોગ કરશે નહીં, જે બાબતની એલોટી પ્રમોટરને ખાત્રી તથાબાંહેધરી આપી બંધાય છે.

43. એલોટી પ્રમોટર ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપી બંધાય છે કે, સદરહુ યુનિટનનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા સદરહુ યુનિટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ એલોટી સદરહુ યુનિટની સદરહુ સ્કીમ તથા અન્ય યુનિટ ધારકોના હિતમાં હોય તે રીતે જાળવણી કરશે. વધુમાં, સદરહુ યુનિટના પાણી કનેકશન, ગટર કનેકશન, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન વિગેરેની સદરહુ સ્કીમ તથા અન્ય યુનિટ ધારકોને અડચણ ઉભી ન થાય અગર નડતરરૂપ ના બને તે રીતે પોતાના ખર્ચે જાળવણી કરશે.

44. એલોટી પ્રમોટરને ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપી બંધાય છે કે, તેઓ સદરહુ યુનિટમાંથી સમારકામનો કચરો, ગંદકીભરી ચીજવસ્તુઓ, એંઠવાડ જેવો અન્ય કચરો વિગેરે સદરહુ સ્કીમની કોમના જગ્યા અગર અન્ય તમામ સહવરપરાશની જગ્યાઓમાં ફેંકશે નહીં તથા તેનો યોગ્ય જગ્યા નિકાલ કરી સદરહુ સ્કીમની સ્વચ્છતા જાળવશે.

45. પ્રમોટરે સદરહુ જમીન પર સદરહુ સ્કીમના રહેણાંક હેતુના યુનિટોનું બાંધકામ કરી અનેક યુનિટ ધારકોને તેવા બાંધકામવાળા યુનિટનું વેચાણ/તબદીલ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. વધુમાં, સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટ ધારકો સદરહુ જમીનમાં તેમનો હિસ્સો પોષાય છે. તદ્ઉપરાંત, એલોટી તથા અન્ય યુનિટ ધારકો તે બાબતની ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપી માન્ય રાખે છે કે, સદરહુ જમીનનો તેમના યુનિટ પુરતો વણવહેંચાયેલ હિસ્સો અવિભાજ્ય હોઇ, તેવા અવિભાજ્ય હિસ્સાની વિભાજનની માંગણી કરવા/કરાવવા એલોટી હક્કદાર રહેશે નહીં.

46. એલોટી એ બાબતથી સહમત છે કે સદરહુ મિલકત/યુનિટ કે જે એલોટીને વેચાણ/તબદીલ કરવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે, તે સિવાય

સદરહુ સ્કીમના કોઈપણ અન્ય ભાગ ઉપર એલોટીનો વ્યક્તિગત રીતે કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, દાવો કે લાગભાગ નથી.

47. એલોટી પ્રમોટરને ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપી બંધાય છે કે, સદરહુ યુનિટનો માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે, તે સિવાય ગેસ્ટહાઉસ, લોજીંગ-બોડીગ, પેયીંગ ગેસ્ટ કે હોસ્ટેલ જેવી પ્રવૃત્તિઓ માટે કે અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે કે અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ કરવાને રહેશે નહીં.

48. સદરહુ યુનિટ એલોટીની તરફેણમાં વેચાણ/તબદીલ કરવા માટે અગર વેચાણ/તબદીલ થયા બાદ એલોટીને બેંક/નાણાંકીય સંસ્થામાંથી લોન/ધિરણ મેળવવા માટે સદરહુ યુનિટ ઉપર બોજો દાખલ કરવો પડે તો તેવા બોજા દાખલ કરવા માટે એલોટી હકકદાર રહેશે. વધુમાં, તેવા બોજા ઉત્પન કરવા માટે એલોટીએ સર્વિસ સોસાયટીની પૂર્વમંજુરી મેળવવાની રહેશે. તદ્ઉપરાંત, એલોટી સદરહુ યુનિટ અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ/સંસ્થાને વેચાણ અગર તબદીલ કરવા ઈચ્છે, તો તે ફક્ત રહેણાંકના હેતું માટે જ વેચાણ/તબદીલ કરી શકાશે, જે વેચાણ/તબદીલ સોસાયટી દ્વારા ઘડવામાં આવેલ નીતિ-નિયમ કાયદા-કાનૂનોને આધિન રહેશે.

49. એલોટી પ્રમોટરને ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપી બંધાય છે કે, પ્રમોટર જ્યાં સુધી સહિયારી સુખ-સગવડોનો વહીવટ કરે અને તેવો વહીવટ સ્કીમના તમામ એલોટીને સોંપે નહીં ત્યાં સુધી પ્રમોટર અગર સોસાયટી દ્વારા સદરહુ સ્કીમમાં જે કોઈપણ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ નક્કી કરવામાં આવે તેવા તમામ પ્રકારના વખતોવખતના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ પ્રમોટરને અગર સોસાયટીને નિયમીત રીતે એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે. વધુમાં, સદરહુ સ્કીમની જાળવણી માટે તેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વખતોવખતની જરૂરીયાત અનુસાર ઉઘરાવવાના રહેશે.

50. આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરનાર પક્ષોએ સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે અહીં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ સદરહુ સ્કીમના સંદર્ભમા ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, યુનિટના હવે પછીના એલોટીઝને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે, આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે યુનિટ સાથે જોડાયેલી છે.

51. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જ્યાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ સદરહુ સ્કીમમાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સંયુક્ત રીતે ચૂકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી સદરહુ સ્કીમમાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનિટના કુલ કાર્પેટ એરિયાની તુલનામાં, સંબંધિત યુનિટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

52. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ, વેચાણ/ખરીદ કિંમત જે એલોટી દ્વારા તેનાં યુનિટના હક્ક પેટે ચૂકવવામાં આવનાર છે તેમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ચાર્જ, કાયદાકીય ફી, અન્ય સરકારી વેરાઓ, અન્ય કોઇ અણધાર્યા ખર્ચાઓ અને અન્ય ખર્ચાઓનો સમાવેશ થતો નથી અને આવા ખર્ચાઓ ફક્ત એલોટી દ્વારા નક્કી થયેલ અવેજની રકમ ઉપરાંત ભોગવવાનાં રહેશે.

53. વધુમાં, જો આ દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવે તો પ્રમોટર એલોટીએ ચૂકવેલ નાણાં તેણે જ્યારથી ચૂકવ્યા હોય તે તારીખથી ૬% (છ ટકા) ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે.

54. પ્રમોટર તમો એલોટીને ખાત્રી તથા બાહેંધરી આપી જણાવીએ છીએ કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ વાળી સદરહુ મિલક્ત અશાંત વિસ્તારની યાદીમાં આવતી નથી. તેથી સદરહુ કાયદા હેઠળ આ વેચાણ દસ્તાવેજ માટે કોઇ મંજુરી મેળવવાની રહેતી નથી.

55. આ વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળના અથવા તેમાંથી ઊભા થતા હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પૂરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને પક્ષો વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, ધ રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને ધ રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) (RERA) સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે તથા આ દસ્તાવેજ માટે અમદાવાદ અદાલત હકુમત ધરાવશે.

56. કરાર રદ કરવા બાબત

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું

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

-: <u>પરિશિષ્ટ-૧</u> :-

ડીસ્ટ્રીક્ટ : **અમદાવાદ**, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા : **બાવળા** ના મોજે ગામ : **બાવળા** ની સીમના **સર્વે નં. ૩૧૦૬ (જુનો સર્વે નં. ૨૦૨/૧)** ની કુલ **૪૭૫૫ ચોરસ મીટર** જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૩** માં થતા **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૨** ફાળવવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ **૩૬૩૨ ચોરસ મીટર** છે તેવી બિનખેતીની જમીન.

<u>સદરહુ જમીનના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે :</u>

પૂર્વે	:	ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૪ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૩ આવેલ છે.
ઉત્તરે	:	ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	ટી.પી સ્કીમનો ૯ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

-: <u>પરિશિષ્ટ-૨</u> :-

સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"સહજાનંદ પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ રહેણાંક હેતુ માટે **રોરો-હાઉસ નં. ....** કે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર પહેલો માળ તથા સ્ટેર કેબિનના બાંધકામવાળી મિલકત જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ....**ચોરસ મીટર** (કાર્પેટ એરીયા) છે જેમાં છજુ (Balcony) ....**ચોરસ મીટર** એમ કુલ ....**ચોરસ મીટર** કાર્પેટ એરીયા તથા સ્થાનાંતરિત જમીન વિસ્તાર (Transferable Land Area of Plot) .... **ચોરસ મીટર** છે તથા .... **ચોરસ મીટર** સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલાં વરાડે પડતા વપરાશી હક્કો તથા સદરહુ સ્કીમમાં સહિયારી સગવડતાઓ અને સહવપરાશી ચીજ-વસ્તુઓમાંના વગર વહેંચાયેલાં વરાડે પડતા હક્કો સહિતના બાંધકામ વાળી મિલકત.

<u>સદરહુ યુનિટના ખૂંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે :</u>

પુર્વે	:	
પશ્ચિમ	:	
ઉત્તરે	:	
દક્ષિણે	:	

સદરહુ યુનિટના રસ્તાના તથા ચાલ-નિકાલ હક્કો સહિતની જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ બાંધકામવાળી મિલક્ત.

એ રીતેનો આ વેચાણ/તબદીલીના દસ્તાવેજ એલોટીએ તેમની રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોશિયારીથી વાંચી, વંચાવી, સમજી અને વિચારીને કોઇના કોઈપણ જાતના દાબદાબાણ સિવાય સ્વસ્થ ચિત્તે લખી આપ્યો છે, જે એલોટીને તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે, રહેશે અને ગણાશે.

આજરોજ તારીખ : ...., માહે .... સને ૨૦૧૯ ના રોજ બાવળા મધ્યે કરવામાં આવેલ છે.

એકતરફ્વાળા :-

પ્રમોટર

રાજ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફ્થી તેના ભાગીદાર

(૧) મોહિતકુમાર જયેશભાઇ સાવલીયા ....

(૨) નરેન્દ્રસિંહ છત્રસિંહ વાઘેલા ....

સાક્ષીઓ:-

(૧) ________________

(૨) ________________

મિલકતનો ફોટોગ્રાફ

એકતરફવાળા :-
પ્રમોટર
રાજ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

(૧) મોહિતકુમાર જયેશભાઇ સાવલીયા ....

(૨) નરેન્દ્રસિંહ છત્રસિંહ વાઘેલા ....

બીજીતરફવાળા :-
એલોટી

મિલકતનો ફોટોગ્રાફ

એકતરફવાળા :-
પ્રમોટર
રાજ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

(૧) મોહિતકુમાર જયેશભાઈ સાવલીયા ....

(૨) નરેન્દ્રસિંહ છત્રસિંહ વાઘેલા ....

બીજીતરફવાળા :-
એલોટી

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફ્વાળા (પ્રમોટર) નાં નામ, સહી ફોટોગ્રાફ્સ તથા અંગૂઠાના નિશાન

નામ તથા સહી	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાના નિશાન
રાજ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફ્થી તેના ભાગીદાર .... (૧) મોહિતકુમાર જયેશભાઈ સાવલીયા		
રાજ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફ્થી તેના ભાગીદાર .... (૨) નરેન્દ્રસિંહ છત્રસિંહ વાઘેલા		

બીજીતરફ્વાળા (એલોટી) ના નામ, સહી, ફોટો તથા અંગુઠાની નિશાની

નામ તથા સહી	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાના નિશાન
....		