

-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-
(અવેજ રૂા./- અંકે રૂપીયા પુરાનો)

તા..... મી માહે સને ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને.

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખી આપનાર યાને કે પ્રથમ પક્ષના :-

આહના ઈન્ફા, એ નામની ભાગીદારી પેઢી
પાન નં. એબીએસએફએ ૯૯૪૯ એફ
ઠેકાણું: દુકાન નં. ૧૧, રાધે ફોર્ચ્યુન, ભાટ સર્કલ,
એસ.પી. રીંગ રોડ, ગામ-ભાટ, તા. જી. ગાંધીનગર.
તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી
સચિન સુરેશભાઈ પટેલ,
ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધંધો વેપાર.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર/પહેલા પક્ષના એકતરફવાળા તરીકે દર્શાવવામાં આવશે જેના અર્થમાં અમો એકતરફવાળા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, સભાસદો, એસાઈનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, સક્શેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખાવી લેનાર યાને કે બીજા પક્ષના :-

૧.
પાન નં.
આધાર નં.
૨.
પાન નં.
આધાર નં.
બંને ઉ.વ.આ. પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર/ઘરકામ,
રહેવાસી

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં બીજા પક્ષના અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા તમો અથવા એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં તમો બીજા પક્ષના જાતે પોતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ તથા વખતો વખતના હોદ્દદારો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

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

૧. જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ કોબાની સીમના ખાતા નં. ૧૧૬૭ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૬૧/૪ની ૩૮૪૫ ચો.મી. પૈકી ૨૩૩૪ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૨ (કોબા)માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૯૯ની ૧૫૧૭ ચો.મી.ના માપવાળી મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર ઈવારા બાય રાધે નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહું યોજના અથવા સદરહું પ્રોજેક્ટ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) તેમાં બ્લોક નં..... માં માળે આવેલ ફ્લેટ નં. (જેને હવે પછી આ વેચાણ

દસ્તાવેજમાં સદરહું મીલકત અથવા સદરહું યુનીટ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) જેનું ક્ષેત્રફળ સમ ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા ચો.મી. તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી. મળી કુલ ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા અને સદરહું સ્કીમની ફાઇનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ સમ ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચણી ક્યારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના હકક સહિતની સદરહું મીલકત હાલ એકતરફવાળાની માલીકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહું મીલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે મીલકત અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને ઉચ્ચક રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરાના કિંમત અને સંપૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ અને તે અંગે તારીખ :ના રોજ ગાંધીનગરના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રજી.નં..... થી નોંધાવીને કબજા સીવાયનો બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે જે બાનાખતની શરતો અને આપણે તમામ પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાની તથા તમો ખરીદનારાએ તથા તમારા પછીના ખરીદનારાએ નકકી કરેલ તમામ શરતોનું સંપૂર્ણ પાલન કરવાની શરતે તેમજ તમો ખરીદનારાએ વેચાણ અવેજના સંપૂર્ણ નાણાં અમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

૨. અમો પહેલા પક્ષનાને ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગત વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે. જેની અમો પહેલા પક્ષના પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટનો વેચાણ અવેજ નથી મળ્યો કે ઓછો મળ્યો છે તેવી તકરાર અમો ઉપરોક્ત મુજબના ટાઈટલ વાળી જમીનમાં જરૂરી એવી તમામ પરવાનગી મેળવીને અમો પહેલા પક્ષનાએ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ ઈવારા બાય રાધે નામે યોજનાનું બાંધકામ કરેલ છે.

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ કોબાની સીમના ખાતા નં. ૧૧૬૭ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૬૧/૪ની ૩૮૪૫ ચો.મી. પૈકી ૨૩૩૪ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૨ (કોબા)માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૯૯ની ૧૫૧૭ ચો.મી.ના માપવાળી મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન અમો વેચાણ આપનાર પેઢીની માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

સદરહું મોજે ગામ કોબાની સીમના ખાતા નં. ૪૪૬ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૬૧/૪ની ૩૮૪૫ ચો.મી. પૈકી ૨૩૩૪ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૨ (કોબા)માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૯૯ની ૧૫૧૭ ચો.મી.ના માપવાળી મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન તેના અગાઉના જમીન માલીકો ૧. ચંદુલાલ મગનભાઈ, ૨. ભરતભાઈ મગનભાઈ, ૩. અશ્વિનભાઈ મગનભાઈ, ૪. મધુબેન તે બળદેવભાઈ મગનભાઈની વિધવા, ૫. સુરેશભાઈ બળદેવભાઈ, ૬. ભુપેન્દ્રભાઈ ચંદુભાઈ પટેલ, ૭. પ્રદિપભાઈ ભરતભાઈ પટેલ, ૮. નિલેશભાઈ ભરતભાઈ પટેલ, ૯. જાગૃતિબેન અશ્વિનભાઈ પટેલ, ૧૦. મોન્ટુભાઈ અશ્વિનભાઈ પટેલ, ૧૧. ધવલભાઈ અશ્વિનભાઈ પટેલ, ૧૨. સોનલબેન તે લલિતભાઈ પટેલના વિધવા, ૧૩. ઋતુ લલિતભાઈ પટેલ, ૧૪. સગીર કેના લલિતભાઈ

પટેલના વાલી તરીકે સોનલબેન અને ૧૫. સગીર દેવ લલિતભાઈ પટેલના વાલી તરીકે સોનલબેનનાઓની પાસેથી અમો લખી આપનાર- આહના ઈન્ફા, એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ રજી.વે.દ.નં. ૧૦૮૩થી તા. ૧૨.૧.૨૦૨૧ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૫૭૫૯થી તા. ૨૦.૧.૨૦૨૧ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું જમીન અંગે કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તેઓના હુકમ નં. સીબી/એનએ/ગાંધીનગર/કોબા/ ૧૫૬ /૪/૯૯૪૫૯૮/૨૦૧૮ થી તા.૨૮.૧૧.૨૦૧૮ના રોજ મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે અને જે અંગેની જરૂરી ફેરફાર નોંધ સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૫૨૯૫થી તા.૮.૧.૨૦૧૯ના રોજ થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન પર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ક્રમાંક નં. પીઆરએમ/કોબા/૪૭/૦૪/૨૦૨૧/૮૪૨૦/૨૦૨૧ થી તા.૨૬.૮.૨૦૨૧ના રોજ પાસ કરેલ છે અને સદર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમો એક તરફવાળાએ સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ છે જે બાંધકામ તથા તેના પ્લાન અનુસાર મુકવામાં આવતા રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પેસેજ, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરેની સંપૂર્ણ માહિતી એક તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જે પુરેપુરી યોજના ઈવારા બાય રાધે તરીકે ઓળખાય છે.

સદર પ્રોજેક્ટ રેરા અન્વયે તા.....ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે જેનો રજી. નં. PR/GJ/GANDHINAGAR /GANDHINAGAR/Others/_____/_____
છે. જે એનેક્સર-બી થી સામેલ કરેલ છે.

પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ જુદા જુદા યુનીટોનું બાંધકામ પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે અને તેમાં આવેલ બ્લોક નં.....ના
..... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનું ક્ષેત્રફળ સમ ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા ચો.મી. તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી. મળી કુલ ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા અને સદરહું સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ સમ ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચણી કયારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના હકક સહીતની સદરહું મીલકત (કાર્પેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સક્લુઝીવ બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કીર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પદ્ધતી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતી અંગે બીજાપક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય. મજકુર મીલકત તમો બીજા પક્ષનાએ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ અને સદરહું યુનીટ અમો પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજાને વેચાણ આપેલ છે. જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

૩. તમો બીજા પક્ષનાની માંગણીથી અમો પહેલા પક્ષનાએ, મજકુર યુનીટના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધીત હક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો પહેલા પક્ષનાના આર્કિટેક શ્રી _____ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો

તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધીનીયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં 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 પહેલા પક્ષના દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર 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 અને અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તમોએ કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

૪. અમો પહેલા પક્ષના વકીલ દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધિકૃત નકલો, યુનીટનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટની જમીન પરના અમો પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે અને તેનાથી તમો બીજા પક્ષનાને સંતોષ થયો છે. તેમજ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.
૫. સદરહું પ્રોજેક્ટ અંગે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન (બિ.યુ.) આવ્યા બાદ સદરહું પ્રોજેક્ટ અંગે ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર વધારાની એફએસઆઈ, કોમન ટેરેસ અને કોમન એરીયામાં પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં પરંતુ તેની માલિકી સોસાયટી ઓફ એલોટીઝની રહેશે.
૬. નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ અમો પહેલા પક્ષના માલિકી પણાં અને કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તમો બીજા પક્ષનાએ મજકુર યુનીટનો અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી રાજીખુશીથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સ્વીકારેલ છે.
૭. આજરોજ તમો બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, યુનીટમાં અથવા ઈવારા બાય રાધે 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 દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર 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 પહેલાપક્ષના 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 નહીં. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં, તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપ ને 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 નહીં.
૧. બીજા પક્ષનાએ સદરહું 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, ઈલેક્ટ્રીક કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, લીફ્ટો તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઈલેક્ટ્રીકલ 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 ધરાવનાર ઈસમો દ્વારા કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ પ્રકારનું લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન સામગ્રીની ક્વોલિટી 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, મંજૂર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનું જણાયા બાદ જ બીજા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મત્તા કરેલ છે.

૨. બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહું મીલકત તથા તેને લગતી કોમન એમ્પ્યુનીટીઝની તમામ બાબતોની જાણવણી તમો બીજા પક્ષનાએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષકારની સદરહું કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાણવણી કરવાના કારણે અથવા તમો બીજા પક્ષના દ્વારા સદરહું 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 પક્ષકારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૩. વધુમાં બીજા પક્ષનાએ પ્રથમ પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લેખીત બાહેધરી આપેલ છે કે તેઓએ મજકુર યુનીટ અને સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કરશે નહીં અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે કરાવશે તો સદરહું મીલકત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ (૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહીં.

એ. સદરહું 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 સદરહું મીલકત / 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 કેક પડવાના/ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાની ઘટના ઘટે માટે આવું કાર્ય કરવાનું નથી.

સી. બીજા પક્ષકારે સદરહું યુનીટમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના કોટ લગાવવાના રહેશે, જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં 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, ઇલેક્ટ્રીક વર્ક, ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય તમો બીજા પક્ષકારે કરવા-કરાવવાનું નથી.

ઈ. યુનીટમાં તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો, મંજૂર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને યુનીટમાં અને સોસાયટીમાં ફરજિયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું મટીરીયલ્સ વાપરવાનું રહેશે.

- એફ. સદરહું 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 અત્યંતપણે ગંભીર 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 નબળુ પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની અર્થ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે. તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે નહીં.
- જી. બીજા પક્ષનાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા, યુનીટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વાયરીંગ, વર્કીંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી-કરાવી લીધેલ છે અને બીજા પક્ષનાને કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. હવે પછી સમયસર યુનીટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના યુનીટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને બાંધકામમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની રહેશે.
- એચ. સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર ઈવારા બાય રાધે માં કરવા કરાવવાનું નથી. બીજા પક્ષના દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે બીજા પક્ષના જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના સામે ડીફેક્ટ લાયબિલિટીઝ અંગેનો કલેઈમ કરવાના બીજા પક્ષનાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.
- આઈ. ટુંકમાં અમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ યુનીટમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપૂર્ણ રીતે પરીપૂર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલ 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 જનરેટર ચાલુ રહે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે. તેમજ વધુમાં રોડ તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીના અન્ય સભ્યોએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હર હંમેશા 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 ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે.

૮. તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું યુનીટની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહું મીલકતનો કબજો પહેલા પક્ષના પાસેથી સ્વીકારેલ છે અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને બીજા પક્ષનાને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનારા સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યક્ત કરી કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. આમ, તમો ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ યુનીટ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. આમ, તમો ખરીદનારાએ — યુનીટના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધો વિરોધ કે દર દાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મીલકત તમોએ ખરીદ કરેલ છે તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વાંધા, વચકા, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદબાતલ થાય.
૯. સદરહું યુનીટ કે જે તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર યુનીટને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપેલ છે તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનો રહેશે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત આખા યુનીટની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત ઈવારા બાય રાધે સ્કીમમાં આવેલ અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીક્યુરીટીની કેબીન, કંપાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કિંગ, દાદર પેસેજ, લીફ્ટ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ, એલીવેશન, કોમ્યુનીટી હોલ તથા અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત ઈવારા બાય રાધે બિલ્ડીંગના તમામ યુનીટ હોલ્ડરોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર ઈવારા બાય રાધે બિલ્ડીંગના ઉપરોક્ત તમામ કોમન ફેસેલીટીઝના મેન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ, રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફ સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા ગ્રામ પંચાયત/ નગર પાલીકા/ મયુ. કોર્પોરેશનના કોમન વેરા વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચો ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમોએ તથા ઈવારા બાય રાધે બિલ્ડીંગના સભ્યો, કબજેદારો તથા યુનીટના માલીકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો / ભોગવવાનો રહેશે. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા / એજન્સી, તમો સાથે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે તથા તમારા યુનીટના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેક્શનો કાપી શકશે. સદરહું શરતને તમો ખરીદનારાએ 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 છતા કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોક્ત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહું મીલકતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાં 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 ઇમારતની 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 તેને હરહંમેશ માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પણ આપણે તમામ પક્ષોના વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૧૦. વધુમાં તમો ખરીદનારા સાથે કાર/મોટર સાર્થકલ પાર્કિંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે પાર્કિંગની કોમન વ્યવસ્થા છે. જેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કિંગની માંગણી કરવાની નથી. તે તમો ખરીદનારાએ સંપૂર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં કાર પાર્કિંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાને વેચનારા સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ રહેલ નથી અને ભવિષ્યમાં તમો બીજા પક્ષના તેવો કોઈ વાંધો વિરોધ કરો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદબાતલ થાય. યુનીટનો કબજો રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે.
૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સીવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર આજની તારીખે અમો પહેલા પક્ષના સીવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક, હિત રહેલો નથી. ઉપરાંત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડિંગ નથી. તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને યોજના અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ 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 અધિકાર ધરાવે છે.
૧૨. આ વેચાણ દસ્તાવેજના આ લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટના તમો બીજા પક્ષના એકલા સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હક્કની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને મજકુર યુનીટનો માલિકી હક્કે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહીવટ કરવા કરાવવા તેમજ મજકુર યુનીટ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈપણ તબદીલીના દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ યુનીટ તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર 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 ઉપરોક્ત દરેક કાર્ય વેચાણ રાખેલ યુનીટ જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે હેતુ માટે જ કરી શકાશે. બીજા પક્ષના નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમાં આવેલ છે. તે ઈવારા બાય રાધે ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને જેના લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ઈવારા બાય રાધે ના માળખાને નુકશાન થવાની સંભવાના હોય. તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે યુનીટને કે પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થશે તો બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ ઈવારા બાય રાધે માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યોએ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમજ પાણીનું સ્ટોરેજ કરવા તમો બીજા પક્ષનાએ સદરહું યુનીટમાં પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી.
૧૩. આજદીન બાદ કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ધરતી કંપ કે વરસાદના પુર આગ, વાવાઝોડુ, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે, રમખાણો, તોફાનો, આતંકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા બીજા પક્ષના કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડિંગમાં ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે યુનીટ હોલરની કે તમો ઈવારા બાય રાધે ના તમામ યુનીટોના હોલરોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો પહેલા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહીં અને ગણાશે નહીં. તે બાબતની આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે અને તમો ખરીદનારાએ સંમતી આપીને રાજીખુશીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો બીજા પક્ષનાએ તમોએ ખરીદેલ યુનીટનો વિમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રીમીયમ તમો બીજા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના તમારા યુનીટનો

વિમો ન ઉતારો કે વિમાનું પ્રિમિયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે.

૧૪. બીજા પક્ષના દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી ઈવારા બાય રાધે ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ યુનીટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમિયમ 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 યુનીટ માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ ઉપર ઈવારા બાય રાધે માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને ઈવારા બાય રાધે ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.
૧૫. સદરહું મીલકતનો ઉપયોગ તમો બીજા પક્ષનાએ જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે યાને કે ફ્લેટનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી.
૧૬. સદરહું 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 તેટલા તમામ પ્રવર્તમાન કાયદા (ઇ.સી.સહીત)નું પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે. તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો બીજા પક્ષનાને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહિતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબતો તમો બીજા પક્ષનાએ કબુલ મંજૂર રાખીને યુનીટ ખરીદેલ છે.
૧૭. સદરહું ઈવારા બાય રાધે ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો પહેલા પક્ષનાએ જે કાંઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમોને ફી 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 દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં મજકુર કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પાસેથી કરવા-કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ 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 મંજૂર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે અને સદરહું મીલકતનો કબજો રાજીખુશીથી સમજી, વિચારી તમોએ સ્વીકારેલ છે.
૧૮. આ વેચાણ દસ્તોજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ વાળી મીલકત સરકારી, અર્ધસરકારી, સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તેમજ ટોરેન્ટ પાવર લી./જી.ઇ.બી. વિગેરેમાં જ્યાં જ્યાં અમો પહેલા પક્ષનાનું નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામ માંથી અમો પહેલા પક્ષના નામેથી માલિક કબજેદાર તરીકે બીજા પક્ષના દાખલ કરી કરાવી શકશે અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતી, જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે. ઉપરાંત સદરહું બિલ્ડીંગને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં યાને ઈવારા બાય રાધે નામમાં તમો બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતનો સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલવાનું નથી.

૧૯. ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કીમતમાં યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને કે આજદીન સુધીનું જમીન મહેસુલ પહેલા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસમાં, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીકલ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે અને તેમ છતાં કોઈ બાકી નીકળી આવે તો તે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાના રહેશે, સદરહું મીલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે.
૨૦. તમોને વેચાણ આપેલ યુનીટના સદર લેખ ઉપર હાલના પ્રવર્તમાન સરકારશ્રીના જંત્રીના દર મુજબ પુરતો સ્ટેમ્પ વાપરી આ 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 વેચાણ રાખનારની છે અને તમો જે કંઈ વધારાની રકમ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી પેટે ભરપાઈ કરો તો તેના આધારે કોઈ વધારાની રકમ અમોને અવેજ મળેલ ગણાશે નહીં.
૨૧. બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાન થી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને ૨૦૧૬ (રેરા) માં દર્શાવેલ સમક્ષ સત્તાધીકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.
૨૨. બીજા પક્ષનાએ ઈવારા બાય રાધે ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા 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 સીકકા 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 શકે મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજૂતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવેલ તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.
૨૩. સદર કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અંગે કરારની શરતો બહાર કાયદાની જોગવાઈ મુજબ જો કોઈ તકરાર બંને તરફવાળા વચ્ચે ઉપસ્થિત થશે તો તેવી તકરારોનું નિવારણ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નામદાર કોર્ટ દ્વારા કરવાનું રહેશે અને આ માટે ગાંધીનગર શહેરની હુકુમત ધરાવશે.
૨૪. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

-: વેચાણ આપેલ યુનીટની વિગત :-

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ કોબાની સીમના ખાતા નં. ૧૧૬૭ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૬૧/૪ની ૩૮૪૫ ચો.મી. પૈકી ૨૩૩૪ ચો.મી.ના માપવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૦૨ (કોબા)માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૯૯ની ૧૫૧૭ ચો.મી.ના માપવાળી મલ્ટીપરપઝ / બહુહેતુક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર **ઈવારા બાય રાધે** નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે. તેમાં **બ્લોક નં..... માં માળે આવેલ ફ્લેટ નં.** જેનું ક્ષેત્રફળ સમ ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા ચો.મી. તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી. મળી કુલ ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા અને સદરહું સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ સમ ચો.મી. જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચણી ક્યારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હકક સહીતની સદરહું મીલકત.

નોંધ : સદર વ.વ. હિસ્સાની જમીન સબંધી અલગથી કોઈ કિંમત બીજા પક્ષે પહેલા પક્ષને ચુકવેલ નથી.

જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

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 વાચી વંચાણી સાંભળી, સમજી, વિચારીને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સામાન્ય માણસ સામાન્ય પતિસ્થિતિમાં 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 સ્વસ્થજ ને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ હકીકતોને માન્ય રાખેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમોએ પણ સહી કરેલ છે. જેથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો સહીત ઇત્યાદી તમામને સંપૂર્ણપણે મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તા. / / ૨૦૨૧ ના રોજ દિને શહેર ગાંધીનગર મુકામે

લખી આપનાર/એક તરફવાળા :

સાક્ષીની સહી

આહના ઈન્ફાના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

૧-----

સચિન સુરેશભાઈ પટેલ

૨-----

વેચાણ આપેલ મીલકતની ઓળખનો ફોટો

વેચાણ આપનાર :

વેચાણ લેનાર :

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

લખી આપનાર/એક તરફવાળાની સહી, ફોટો તેમજ ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન.

આહના ઇન્ફાના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર સચિન સુરેશભાઈ પટેલ

લખાવી લેનાર/બીજી તરફવાળાની સહી, ફોટો તેમજ ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન.
