<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

આજરોજ સંવત ૨૦૭૮ ના .... ને ....વાર , તારીખ ___/___/2022 ના અંગ્રેજી દીને રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદ, સબ રજી.ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના મોજે ગામ **<u>બાકરોલ</u>**, તા.જી.આણંદના એકત્રીકરણ મુજબનો **<u>રે.સર્વે નં. ૯૬૮</u>** (રે.સ.નં.૯૬૮, ક્ષે.હે.૦.૪૩.૫૦ આરે + રે.સ.નં.૯૬૯/૨, ક્ષે.હે.૦.૦૪.૨૦ આરે તથા હે.૦.૦૧.૫૦ આરે + રે.સ.નં.૯૬૯/૧, ક્ષે. હે.૦.૪૮.૪૧ આરે તથા હે.૦.૦૦.૬૦ આરે) જેનું **કુલ ક્ષે. હે.૦.૯૮.૨૧ આરે એટલે કે ૯૮૨૧.૦૦ ચો.મી. જેનો ખાતા નં. ૩૬૯૮** વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં **"દ્વારકા ગ્રીન્સ"** ના નામથી રહેણાંકલાયક પ્લોટો પાડી મકાનોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે પ્રોજેકટમાં આવેલ **<u>સબપ્લોટ નં.........</u> જે પ્લોટનું ક્ષે.......... ચો.મી. તથા વણવહેંચાયેલ રોડ રસ્તા, કોમનપ્લોટનું ક્ષે............ ચો.મી. એમ મળીને પ્લોટનું કુલ ક્ષે............ ચો.મી. તથા તેમાં બાંધવામાં આવેલ મકાન જેનું બાંધકામ ક્ષે........... ચો.મી.** વાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂા......................../– અંકે રૂપીયા ....પુરાનો......**

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા</u> : –

(૧) યોગેન્દ્રસિંહ શંભુદાન ગઢવી,
(PAN NO. :) (AADHAR NO. : 5035 9044 6472)
રહે. : ઠે.૧૦, જલાપુજન સોસાયટી, અક્ષર ફાર્મ પાછળ, આણંદ, તા.જી.આણંદ

(૨) બારહટ કિશોરદાન ખીમરાજભાઈ,
(PAN NO. :) (AADHAR NO. : 5295 2720 0520)
રહે. : એમ–૯૦૫, નવુ ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ, શનાળા રોડ, પેટ્રોલ પંપ સામે, મોરબી, તા.જી.મોરબી.

નં.(૧) તથા (૨)નાં કુ.મુ.તરીકે **"DWARKADISH BUILDSPACE LLP"** (PAN NO. : AARFD9641H) લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપનાં ઓથોરાઈઝડ પર્સન તરીકે, **..............................,** , ઉ.વ.આ....., ધંધોઃ વેપાર,
(AADHAR NO. : 5035 9044 6472)
ઠે. શોપ નં. ૩૫૭, બાકરોલ સ્કવેર, વૈભવ સિનેમા પાસે, બાકરોલ, આણંદ –૩૮૮૦૦૧
(જેમને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" , "એકતરફવાળા" અગર "વેચાણ આપનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના અર્થમાં સદરહું "વેચાણ આપનાર" તથા તેના હાલનાં અને વખતો વખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, મુખત્યારો, વહીવટદારો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એકમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે)

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને વેચાણ રાખનાર બીજીતરફવાળા</u> : –

......................................., ઉ.વ.: ......, ધંધોઃ વેપાર/નોકરી/ઘરકામ,

રહે. : ....

(MOB.NO.: ______________) (PAN.NO.: _________________)

(AADHAR NO. : ____________________)

(જેમને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" , "બીજીતરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના અર્થમાં સદરહું "વેચાણ રાખનાર" તથા તેના વંશ, વાલી, વારસો, મુખત્યારો, વહીવટદારો, એસાઈનીઓ,ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે)

<u>ડેવલોપર યાને ત્રીજીતરફવાળા</u> : –

"DWARKADISH BUILDSPACE LLP" (PAN NO. : AARFD9641H) **લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપનાં ઓથોરાઈઝડ પર્સન તરીકે,**
..........................., ઉ.વ.આ....., ધંધોઃ વેપાર,
(AADHAR NO. : 5035 9044 6472)
ઠે. શોપ નં. ૩૫૭, બાકરોલ સ્કવેર, વૈભવ સિનેમા પાસે, બાકરોલ, આણંદ –૩૮૮૦૦૧

(જેમને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" , "ત્રીજીતરફવાળા" અગર "ડેવલોપર" તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના અર્થમાં સદરહું "ડેવલોપર" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલનાં અને વખતો વખતનાં ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એકમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે)

અમો એકપક્ષવાળા તમો બીજાપક્ષવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે : –

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદ, સબ રજી.ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના મોજે ગામ **<u>બાકરોલ</u>,** તા.જી.આણંદના એકત્રીકરણ મુજબનો **<u>રે.સર્વે નં. ૯૬૮</u>** (રે.સ.નં.૯૬૮, ક્ષે.હે.૦.૪૩.૫૦ આરે + રે.સ.નં.૯૬૯/૨, ક્ષે.હે.૦.૦૪.૨૦ આરે તથા હે.૦.૦૧.૫૦ આરે + રે.સ.નં.૯૬૯/૧, ક્ષે. હે.૦.૪૮.૪૧ આરે તથા હે.૦.૦૦.૬૦ આરે) જેનું **કુલ ક્ષે. હે.૦.૯૮.૨૧ આરે એટલે કે ૯૮૨૧.૦૦ ચો.મી. જેનો ખાતા નં. ૩૬૯૮** બીનખેતીલાયક જમીન અમો એકતરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજારહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પ્રોજેકટ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પૂરેપૂરું વર્ણન **"પરીશીષ્ટ–૧"** માં કરવામાં આવેલ છે.

(બી) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદ, સબ રજી.ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના મોજે ગામ **<u>બાકરોલ</u>,** તા.જી.આણંદના **રે.સ.નં.૯૬૮, ક્ષે.હે.૦.૪૩.૫૦ આરે** વાળી મીલકત સરીફનબીબી પીરખાં પઠાણ, મહેબુબખાન પીરખાં પઠાણ, જુબેદાબીબી પીરખાં પઠાણ, રહીમખાન પીરખાં પઠાણ તથા નજીરખાન પીરખાં પઠાણની માલીકીની આવેલ હતી જેમની પાસેથી વેચાણ આપનાર યોગેન્દ્રસિંહ શંભુદાન ગઢવી તથા બારહટ કિશોરદાન ખીમરાજભાઈનાઓએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૮ થી તા. ૦૧/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ

વેચાણ રાખેલ છે જેની મીલકતનાં રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૫૧૨૭૯ ની તા.૦૧/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ પડેલ છે અને પ્રમાણિત થયેલ છે.

રે.સ.નં.૯૬૯/૨, ક્ષે.હે.૦.૧૮.૨૧ આરે પૈકી દક્ષિણ તરફની ૦.૦૪.૨૦ આરે વાળી મીલકત પઠાણ મુસ્તુફાખાન જાફરખાન તથા પઠાણ સોએબખાન જાફરખાનની માલીકીની આવેલ હતી જેમની પાસેથી મહેબુબખાન પીરખાં પઠાણ, નજીરખાન પીરખાં પઠાણ તથા રહીમખાન પીરખાં પઠાણ તથા નજીરખાન પીરખાં પઠાણનાઓને રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૮૬ થી તા. ૨૧/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે જેની મીલકતનાં રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૪૮૮૧૮ ની તા.૨૭/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ પડેલ છે અને પ્રમાણિત થયેલ છે. ત્યારબાદ મહેબુબખાન પીરખાં પઠાણ, નજીરખાન પીરખાં પઠાણ તથા રહીમખાન પીરખાં પઠાણ તથા નજીરખાન પીરખાં પઠાણનાઓ પાસેથી વેચાણ આપનાર યોગેન્દ્રસિંહ શંભુદાન ગઢવી તથા બારહટ કિશોરદાન ખીમરાજભાઈનાઓને રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૭ થી તા. ૦૧/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે જેની મીલકતનાં રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૫૧૨૮૧ ની તા.૦૧/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ પડેલ છે અને પ્રમાણિત થયેલ છે.

રે.સ.નં.૯૬૯/૨, ક્ષે. હે.૦.૧૮.૨૧ આરે પૈકી હે.૦.૦૧.૫૦ આરે વાળી મીલકત પઠાણ મુસ્તુફાખાન જાફરખાન તથા પઠાણ સોએબખાન જાફરખાનની માલીકીની આવેલ હતી જેમની પાસેથી વેચાણ આપનાર યોગેન્દ્રસિંહ શંભુદાન ગઢવી તથા બારહટ કિશોરદાન ખીમરાજભાઈનાઓને રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૪૦ થી તા. ૧૨/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે જેની મીલકતનાં રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૫૧૩૫૬ ની તા.૧૨/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ પડેલ છે અને પ્રમાણિત થયેલ છે.

રે.સ.નં.૯૬૯/૧, ક્ષે.હે.૦.૫૨.૬૧ આરે પૈકી હે.૦.૪૮.૪૧ આરે વાળી મીલકત સરીફનબીબી પીરખાં પઠાણ, મહેબુબખાન પીરખાં પઠાણ, જુબેદાબીબી પીરખાં પઠાણ, રહીમખાન પીરખાં પઠાણ તથા નજીરખાન પીરખાં પઠાણની માલીકીની આવેલ હતી જેમની પાસેથી વેચાણ આપનાર યોગેન્દ્રસિંહ શંભુદાન ગઢવી તથા બારહટ કિશોરદાન ખીમરાજભાઈનાઓએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૧ થી તા. ૦૧/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે જેની મીલકતનાં રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૫૧૨૮૦ ની તા.૦૧/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ પડેલ છે અને પ્રમાણિત થયેલ છે.

રે.સ.નં.૯૬૯/૧, ક્ષે.હે.૦.૫૨.૬૧ આરે પૈકી હે.૦.૦૪.૨૦ આરે વાળી મીલકત પઠાણ મુસ્તુફાખાન જાફરખાન તથા પઠાણ સોએબખાન જાફરખાનની માલીકીની આવેલ હતી જેમની પાસેથી મહેબુબખાન પીરખાં પઠાણ, નજીરખાન પીરખાં પઠાણ, રહીમખાન પીરખાં પઠાણ,સરીફનબીબી પીરખાં પઠાણ, જુબેદાબીબી પીરખાં પઠાણનાઓએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૮૨ થી તા. ૨૧/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે જેની મીલકતનાં રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૪૮૮૧૯ ની તા.૨૭/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ પડેલ છે અને પ્રમાણિત થયેલ છે. ત્યારબાદ હે.૦.૦૪.૨૦ આરે પૈકી **હે.૦.૦૦.૬૦ આરે** વાળી

મીલકત પઠાણ મુસ્તુફાખાન જાફરખાન તથા પઠાણ સોએબખાન જાફરખાનનાઓ પાસેથી વેચાણ આપનાર યોગેન્દ્રસિંહ શંભુદાન ગઢવી તથા બારહટ કિશોરદાન ખીમરાજભાઈનાઓએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૪૩ થી તા. ૧૨/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે જેની મીલકતનાં રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૫૧૩૫૭ ની તા.૧૨/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ પડેલ છે અને પ્રમાણિત થયેલ છે.

આમ, અમો વેચાણ આપનાર અલગ અલગ વેચાણ દસ્તાવેજોથી સદર મીલકતનાં માલીક અને કબજેદાર બનેલા છીએ. ત્યારબાદ યોગેન્દ્રસિંહ શંભુદાન ગઢવી તથા બારહટ કિશોરદાન ખીમરાજભાઈનાઓએ રે.સ.નં.૯૬૮, ક્ષે.હે.૦.૪૩.૫૦ આરે + રે.સ.નં.૯૬૯/૨, ક્ષે.હે.૦.૦૪.૨૦ આરે તથા હે.૦.૦૧.૫૦ આરે + રે.સ.નં.૯૬૯/૧, ક્ષે. હે.૦.૪૮.૪૧ આરે તથા હે.૦.૦૦.૬૦ આરે વાળી મીલકતો એકત્રીકરણ કરવા માટે અરજી કરતાં મામલતદાર કચેરી, આણંદ(ગ્રામ્ય),નાં હુકમ નં.જમન/એકત્રીકરણ/એસ.આર.૦૭/૨૦૨૧/વશી/૪૨૯–૪૩૨/૨૦૨૧, તા.૧૮/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજનાં હુકમથી એકત્રીકરણ કરવામાં આવેલ અને એકત્રીકરણ મુજબનો **રે.સર્વે નં. ૯૬૮ કુલ ક્ષે. હે.૦.૯૮.૨૧ આરે** આપવામાં આવેલ, જેની મીલકતનાં રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૫૧૫૬૮ ની તા.૨૫/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ પડેલ છે અને પ્રમાણિત થયેલ છે.

(સી) **રે.સર્વે નં. ૯૬૮ કુલ ક્ષે. હે.૦.૯૮.૨૧ આરે જેનો ખાતા નં. ૩૬૯૮** વાળી મીલકતમાં બીનખેતીની પરવાનગી આણંદના મે. કલેકટર સાહેબના હુકમ નં. ૬૮૫/૧૫/૦૪/૦૧૫/૨૦૨૧, તા.૦૯/૦૯/૨૦૨૧ તથા નં.જમન–૧/વશી/ ૧૦૨૩૩ થી ૧૦૨૪૨ થી તા.૧૪/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ મળેલ છે.

(ડી) સદરહું પ્રોજેકટવાળી જમીન ઉપર લે–આઉટની મંજુરી આણંદ– વલ્લભવિદ્યાનગર– કરમસદ, શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, (અવકુડા) આણંદનાએ નંબર : અવકુડા/લે.આઉટ/વિ.પ./વશી/......... થી તા....../........./૨૦૨૨ ના રોજ થી આપવામાં આવેલ છે.

(ઈ) સદરહું પ્રોજેકટવાળી જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટેની બાંધકામની પરવાનગી આણંદ– વલ્લભવિદ્યાનગર– કરમસદ, શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, (અવકુડા) આણંદનાએ નંબર : અવકુડા/લે.આઉટ/વિ.પ./વશી/......... થી તા....../........./૨૦૨૨ ના રોજ થી આપવામાં આવેલ છે.

(એફ) સદરહું પ્રોજેકટ જમીન એકતરફવાળાએ પાસ થયેલા નકશા અનુસાર ત્રીજીતરફવાળા ધ્વારા ડેવલપ કરવાની છે અને તેમાં **"દ્વારકા ગ્રીન્સ"** ના નામથી રહેણાંકલાયક પ્લોટો પાડી મકાનોનું આયોજન કરવાનું છે (જેને હવે પછી આ લેખમાં "સદરહું પ્રોજેકટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) સદરહું પ્રોજેકટમાં **"દ્વારકા ગ્રીન્સ"** સ્કીમમાં કુલ **......... યુનીટો (........... મકાન) નું** બાંધકામ કરવાનું છે/રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સારુ

હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે **"એનેક્ષર–એ"** થી જોડેલી છે.

(જી) સદરહું **"દ્વારકા ગ્રીન્સ"** પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખામાં સદરહું "એકટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલ છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન, અધિકારી, અમદાવાદ ધ્વારા મળેલ છે જેની નકલ આ સાથે **"એનેક્ષર–બી"** થી જોડેલી છે.

(એચ) આમ, તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો ત્રીજીતરફવાળાએ **"દ્વારકા ગ્રીન્સ"** સ્કીમમાં મકાનોનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે. આમ તે **"દ્વારકા ગ્રીન્સ"** પ્રોજેકટમાં આવેલ **<u>સબપ્લોટ નં.........</u> જે પ્લોટનું ક્ષે........... ચો.મી. તથા વણવહેંચાયેલ રોડ રસ્તા, કોમનપ્લોટનું ક્ષે............ ચો.મી. એમ મળીને પ્લોટનું કુલ ક્ષે........... ચો.મી. તથા તેમાં બાંધવામાં આવેલ મકાન જેનું બાંધકામ ક્ષે............ ચો.મી.**, તે રીતેની મીલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. ઉપર વર્ણવેલી મીલકતે હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહું મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવી છે. અને તેનું પૂરેપૂરું વર્ણન **"પરીશીષ્ટ–૨"** માં કરવામાં આવેલ છે. સદરહું મીલકતનો કારપેટ એરીયા {રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬} તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

મજકુર મીલકતનો પ્લોટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ .... ચો.મી.

સબપ્લોટ નં...........

(આઈ) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામનાં પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજુરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તથા અન્ય તમામ મંજુરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અતે તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાનાં તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહું **"દ્વારકા ગ્રીન્સ"** પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમાં તમારી સંમતી છે.

(જે) વેચાણ આપનારે સદરહું પ્રોજેકટની કોમન એરીયા અને સવલતોનાં મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ માટે **"દ્વારકા ગ્રીન્સ કો.ઓ.સર્વિસ સોસાયટી/એસોશીયેશન"** નામના

એસોશીયેશનની રચના કરેલી છે (જેને હવે પછી **"મેનેજમેન્ટ બોડી"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). **"દ્વારકા ગ્રીન્સ કો.ઓ.સર્વિસ સોસાયટી/એસોશીયેશન"** માં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે/રહેશે. તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કેક અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું મીલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચૂક કરશે કે વિલંક કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવુ મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે અને તે સુવિધાઓ બંધ કરી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા કોઈ જ વાંધો લઈ શકશે નહીં. સદરહું પ્રોજેકટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનું વિગતવાર વર્ણન **પરીશીષ્ટ–૩** માં કરવામાં આવેલ છે.)

(ક) તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહું મીલકત ખરીદવા સારૂ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન તથા બાંધકામ કિંમતનાં કુલ **₹................../– અંકે રૂપીયા .... પુરા**ની વેચાણ કિંમત ચુકવવાની તથા અન્ય સમજુતીઓનું તમો ધ્વારા પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહું મીલકત અમો એકતરફવાળા ઉચ્ચક **₹................../– અંકે રૂપીયા .... પુરા**માં તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ, જે વેચાણ કિંમત અમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત

અવેજની રકમ (₹)	**બેંકનું નામ**	**ચેક/ડીમાન્ડ ડ્રાફટ નંબર**	**તારીખ**
₹................../– અંકે રૂપીયા			

એ રીતેના કુલ વેચાણ કિંમતના **₹................../– અંકે રૂપીયા .... પુરા** તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ઉપરોકત રીતે ચુકવ્યા છે, તે અમો એકતરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહું મીલકત જે નીચે **પરીશીષ્ટ–૨** માં વિગતવાર વર્ણવેલી છે, તે મીલકત તથા સદરહું મીલકતમાનાં તથા તેને સંલગ્ન હરેક પ્રકારનાં હકક, હિસ્સા,

અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(એલ) સદરહું જમીનમાં થનાર પ્રોજેકટની જમીન તથા પ્રોજેકટનો કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીનાં હસ્તક રહેશે, તે બાબતની બીજીતરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મીલકતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મીલકતોનાં કરાર/વેચાણ દસ્તાવેજ/અન્ય લેખો તેવા અન્ય વ્યકિતઓ/ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે. અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરેમાં વગર વહેંચાયેલ હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે અને તે સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરેનો વપરાશ કરવા હકકદાર બનશે.

(એમ) વેચાણ આપનાર આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહું નીચે **પરીશીષ્ટ–ર** માં વર્ણવેલી મીલકતનાં અમારા ટાઈટલ્સ તદન ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને સદરહું મીલકત તદન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપી સદરહું અવેજનાં નાણાં ચુકતે લઈ સદરહું મીલકત અમો વેચાણ આપનારાએ તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી છે અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યો છે. તમે બીજીતરફવાળાએ સદરહું મીલકતનું ક્ષેત્રફળ, બાંધકામ તથા તેમાં આવેલ ફીકચર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેકટની કોમન ફેસીલીટીઝ, સગવડો, સવલતો વિગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેમાં બીજીતરફવાળાને કોઈની પણ વાંધો કે તકરાર જે કોઈ જ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહું મીલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

(એન) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ મીલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહું મીલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહું મીલકત અગર તેના કોઈ ભાગ અંગે કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારનાં દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી. તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો વેચાણ આપનારાને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહું મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમોને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહું મીલકતમાં હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈ ભાડવાતનો હકક, દાવો

લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહું મીલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ સદરહું મીલકતમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હીસ્સો, બોજો કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી કે તેમાં કોઈનો પણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી તથા તેના અમારા માલીકી હકકો સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને અમોએ તેને બોજામાં મુકી નથી તથા એવું કાંઈ કર્યુ નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલીકી હકકોને અસર થાય. તેમજ અમારી આ મીલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોને કોઈને કોઈપણ પ્રકારનાં ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનાં લખાણ કરી આપેલા નથી. તેમજ અમો કોઈના જામીન થયા નથી. તેમજ અમોએ કોઈ સોલવંશી મેળવેલી નથી. આમ, આ રીતે સદરહું મીલકતના અમો વેચાણ આપનારાનાં માલીકી હકકો સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(ઓ) હવેથી સદરહું નીચે **પરીશીષ્ટ–૨** માં વર્ણવેલી મીલકત વેચાણ લેનાર તથા તેના વંશ વાલી વારસો, સકેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીનાં માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે. તેમજ સદરહું મીલકતમાંથી જે કાંઈ રિધ્ધી સિધ્ધી ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ લેનારનાં નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેમનાં વંશ વાલી વારસો ઈત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો કે હિત સંબંધ રહયા નથી.

(પી) અમો વેચાણ આપનાર ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહું મીલકત ઉપર અમો વેચાણ આપનારાએ આજદીન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી કે કોઈને જામીનગીરીમાં આપી નથી. સદરહું મીલકત અમોએ કોઈને પણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકી નથી.

(કયુ) કબજો મળ્યાનાં પ(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મીલકત અગર તે મીલકતના સ્ટ્રકચરમાં ખામી હોવાનું એકતરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે, તો જયાં સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ન હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલું વળતર એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(i) જો આવી ખામીનું કારણ એકતરફવાળાને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય.

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

(iii) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી ધ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં, જો સ્વાભાવિક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરનાં વેરીએશન્સ કે જેને તેના
ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેનાં અને મંજુરીવાળા ફેરફારો અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

(iv) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહીત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરંટી અને વોરંટી આપવામાં આવતી હોય, તો તેવી ગેરંટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહીત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારીનો પીરીયડ પૂરો થયા તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેરંટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે, તો તેવી ગેરંટી અને વોરંટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને જો તે રીન્યુ કરાવવા અંગેનાં કોઈ કરાર ખરીદનારે/મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા કરવામાં ન આવે, અને તે સમય દરમ્યાન જો કોઈ ડીફેકટ થાય, તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(v) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રજેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓનાં પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(vi) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનું પાલન કર્યુ ના હોય તો

(vii) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવાલમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરનાં કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ(કિચન) (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે લીકેજનાં પ્રોમ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(viii) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન, સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં અનાજદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજનાં રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(ix) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફલોર) માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડીરની રહેશે નહીં. તેમજ ટીવીના કેબલ (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે તથા એરકન્ડીશન (એ.સી.) ના યુનીટનાં ફીટીંગ્સ/નાંખવા માટે પાડવામાં આવતાં હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(x) બીજીતરફવાળા મીલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મકાનનાં બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો,
મીલકતનાં ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતિ આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં , પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતિ વગર કરવામાં આવેલુ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

(આર) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના **"એનક્ષ્ચર –ડી"** દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(એસ) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેકટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે. બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ વધારાની ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ., ટેરેસ અને કોમન એરીયા ઉપર પ્રમોટરનો કોઈ હકક રહેશે નહીં. જેના ઉપર મેનેજમેન્ટ બોડી/સોસાયટીનો જ હકક રહેશે.

(ટી) સદરહું મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીનાં તમામ પ્રકારનાં વેરાઓ સરકારી કે અર્ધસરકારી જેવા કે ગર્વમેન્ટ ટેક્ષ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, ગ્રામપંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો તથા સ્કીમનો વહીવટ ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે ભર્યા છે અને આમછતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે. હવે પછીનાં વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીનાં સમયનાં આવા તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કીમનાં વહીવટખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(યુ) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓએ નીચે **પરીશીષ્ટ–ર** માં વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મીલકતનાં સંબંધમાં કોઈપણ પ્રકારનાં કાયદેસરનાં કરવાનાં કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવાય નડે તેવા વિરુધ્ધનાં કોઈ જ કૃત્યો કર્યા નથી. સદરહું મીલકત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલી છે.

(વી) હવેથી સદરહું નીચે **પરીશીષ્ટ–ર** માં વર્ણવેલી મીલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમનાં વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદીનાં કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં આધારે આવી છે, જેથી તેમાં હવે વેચાણ આપનાર તથા તેમનાં વંશવાલી વારસો ઈત્યાદીનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહયા નથી, જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમનાં વંશ વાલી વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશું નહી આમછતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકક દાવો કરતા આવશે, તો તે તમામ જવાબદારીઓ તથા જોખમદારીઓનો જવાબ, નુકશાની અને ખર્ચ અમો વેચાણ આપનાર અને તેમનાં વંશવાલી વારસો પોતાની જાત તથા હરેક મીલકતમાંથી વેચાણ લેનારને આપીશું.

(ડબલ્યુ) સદરહું મીલકત તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચે અને જવાબદારીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં આધારે તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમાં તમારા નામે ચઢાવી લેશો અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારની સહી, સંમતીઓ, અરજીઓ, સાક્ષી, કબુલાત, જવાબ, સોગંદનામુ, બોન્ડ વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો વેચાણ આપનાર કરી આપીશું.

(એકસ) સદરહું મીલકતનાં વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ, બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા વખતોવખતનાં ટ્રાન્સફરીઓને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમાં તમો બીજીતરફવાળાની સંમતિ છે.

સદરહું મીલકત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજુતીથી ખરીદેલી છે તે બાબત બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે.

(૧) સદરહું જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમનાં કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારુ એકતરફવાળાએ **"દ્વારકા ગ્રીન્સ કો.ઓ.સર્વિસ સોસાયટી/એસોશીયેશન" / મેનેજમેન્ટ બોડી** ની રચના કરવામાં આવેલી છે. જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનું છે. તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા સ્કીમમાંના કોમન એરીયાના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતો અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડાવમાં આવેલ છે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું છે. મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૨) સદરહું પ્રોજેકટ જમીન તથા સદરહું સ્કીમનાં કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફીની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનન્સ/મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે. અથવા બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે. તેમાં બીજીતરફવાળા તથા અન્ય તમામ સભાસદોની સંમતી છે. ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળા તેમણે ખરીદેલી મીલકત વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરી શકશે તથા પ્રોજેકટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતોમાં વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હકકો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલીકી છે અને રહેશે. તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતિ છે.

(૩) સદરહું **"દ્વારકા ગ્રીન્સ"** નામના પ્રોજેકટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહું પ્રોજેકટની મીલકતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડયે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજીતરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહીં, તો સ્કીમમાંની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક બીજીતરફવાળા તથા મીલકતનાં કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેનાં ફંડનું આવતું વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછુ પડે તો એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી મુળ ફંડ (કોર્પસ/ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે. પણ બધા યુનીટો વેચાઈ ગયા પછીથી / સ્કીમનો વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવું મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળાએ કરવાનું નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલીકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનું છે.

(૪) બીજીતરફવાળા તેમજ તેમની મીલકતનાં ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મીલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ બીજીતરફવાળાએ તેમની મીલકતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી. બીજીતરફવાળા તેમની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભયજનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં, જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૫) બીજીતરફવાળાએ પોતાની મીલકતમાંથી કોઈપણ કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં. તેમજ અન્ય મીલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહીં અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહું મીલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી બીજીતરફવાળા તેમનાં પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહું મીલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂર જણાય તો) મંજુરી મેળવ્યા સિવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયલોઝની વિરુધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મીલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં. બીજીતરફવાળાને મીલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતીમાં હોય, તેવી સ્થિતીમાં તે મીલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની એકલાની જ રહેશે. બીજીતરફવાળા સદરહું મીલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહીં કે તેમાં કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં. ઉપરાંતમાં બીલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજીતરફવાળા કરશે નહીં. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ મીલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

(૬) બીજીતરફવાળાને જે હેતુ માટે મીલકત આપવામાં આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ મીલકત વાપરવાની છે. તેઓ હેતુ સિવાય અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે કે તેમનાં કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના સ્ટીલ્ટ એરીયામાં આવેલી જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. બહારની સાઈડે પ્રોજેકટનાં અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭) બીજીતરફવાળાને રેસીડેન્સીયલ મીલકતનો ઉપયોગ મેડીકલ, પ્રોફેશનલ, દવાખાના, ટયુશન કલાસીસ, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસ કે અન્ય કોમર્શીયલ હેતુ માટે કરી

શકશે નહીં. તેમ કરતાં બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી બીજી તરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૮) બીજીતરફવાળા સદરહું મીલકતનાં બારી–બારણાંની સાઈઝમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહીં. તેમજ યુનીટમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોર પાડી શકશે નહીં તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

(૯) બીજીતરફવાળા તેમની મીલકતનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, અકસ્માતોના માઠા પરીણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી વિગેરેના કારણે થતાં જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મીલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકશાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમામાંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૧૦) બીજીતરફવાળાએ મીલકતનો કબજો મળ્યા પછીનાં વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનાં છે. સદરહું મીલકતનાં વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ તથા એજયુકેશન સેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા સ્કીમનાં કોમન વેરાઓની રકમ ચુકવવાની છે. અને તેની જવાબદારી તમામ મીલકત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમનાં રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારુ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ, સુવિધા, ગટરલાઈન, સફાઈની સુવિધા, કાયમી રોડમાં મુકેલી લાઈટની સુવિધા, બળતણ ખર્ચ, બીલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનન્સ, જુદી જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનન્સ, કોમન લાઈટ કનેકશનનું મેઈન્ટેનન્સ, બોરનું મેઈન્ટેનન્સ, ઈલેકટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનન્સ, પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમછતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. અને સમયસર તે ચુકવશે જ, તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૧) બીજીતરફવાળા જાણે છેકે, કોઈપણ સ્કીમમાં આવેલા સંડાસ, બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વિગેરેમાંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનું સંભવ છે. પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. ગમે તેટલા પગલાં લેવામાં આવે તો પણ તે પાઈપનાં સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ગરમ તથા સખ્ત પાણી, રફ ઉપયોગ, કર્મચારીઓ ધ્વારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વિગેરે હોઈ શકે. તે ગમે ત્યારે થઈ શકે. તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ કયારેય વેચાણ આપનારને

જવાબદાર ગણવાનાં નથી કે નુકશાની/વળતર માંગવાનું નથી. તે માટે તે હકકદાર નથી, તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૧૨) દરેક યુનીટહોલ્ડરે તથા તેમનાં કર્મચારીઓ વિગેરેએ સદરહું મીલકત તથા સ્કીમની કોમન મીલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મીલકતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનું રહેશે.

(૧૩) દરેક યુનીટહોલ્ડરે પોતાની મીલકતનાં કર્મચારી, ગ્રાહકો, વીઝીટર્સને તેમનાં વાહનોનું પાર્કીગ તેઓ કંમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે. તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્ત પૂર્વક અને નીતિનિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાનું છે. સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલા યુનીટોનાં જે તે રહીશને સ્કીમમાં રાખેલા પાર્કીગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમાં કોઈ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હકકદાર નથી. તેમજ ડ્રાઈવર/નોકર તેમાં રહી શકશે નહીં.

(૧૪) આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મીલકત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એકતરફવાળા છે. અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મીલકતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારને કરવાનો નથી. તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે. તથા સદરહું પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારુ તેનો હકકદાર બનશે.

(૧૫) બીજીતરફવાળા ધ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાનાં પ્રસંગે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતીઓનું બીજીતરફવાળા પાસેથી અમલ કરાવવા માટે હકકદાર છે અને રહેશે.

(૧૬) તમો બીજીતરફવાળા મીલકત ભાડે આપે તો પણ સારા ભાડવાતને ભાડે આપવાનો છે. અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના તથા એસોશીયેશનનાં નિયમોનું અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમનાં કર્મચારી સાથે/ મેનેજમેન્ટ બોડીનાં કર્મચારી સાથે ઝગડવાનું નથી.

(૧૭) બીજીતરફવાળા કે તેમનાં વખતો વખતનાં ટ્રાન્સફરીઓ જયારે સદરહું મીલકત વેચાણ આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા જે કોઈ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વિગેરે માંગવામાં આવે તો આપવાનાં છે. અને તેમાં તેમની સહી–સંમતિઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૧૮) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતાં સ્થાનીક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતો વખત ઘડાનારા બાયલોઝ બીલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન અને બાયલોઝનાં નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ

અનુસાર સદરહું સ્કીમ અને સદરહું મીલકતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહું સ્કીમમાંના સદરહું મીલકતનાં ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાંઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે. અને આ દસ્તાવેજની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લ્હેણાંઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

(૧૯) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમના કર્મચારીઓનું વિગેરેએ સદરહું મીલકત તથા સ્કીમની કોમન મીલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે. અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મીલકતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાનાં ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનું રહેશે.

(૨૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંઈપણ લખ્યુ હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાએ **પરીશીષ્ટ–૨** માં જણાવેલી મીલકતની વચ્ચેની જગ્યા સિવાય કે ઉપરાંતમાં બીજીતરફવાળાને સદરહું સ્કીમમાંની અન્ય કોઈ જ યુનીટોમાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે હિત આપવામાં આવેલ નથી. તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહીં. તેની સંપૂર્ણ માલીકી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે. એકતરફવાળા ધ્વારા સ્કીમમાંની તમામ મીલકતોનું વેચાણ થઈ જાય તથા એકતરફવાળાને તમામ યુનીટોની વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય ત્યાં સુધી તે તમામ મીલકતોનું સંપૂર્ણ કંટ્રોલ તથા તમામ હકક માત્ર એકતરફવાળાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં, તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતોમાં કોઈ જ અવરોધ કે દખલ કરી શકશે નહીં.

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

(૨૨) આજપછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરીણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી આણંદ નગરપાલિકા, મધ્ય ગુજરાત વીજ લીમીટેડ(એમજીવીસીએલ) માં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનોટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવાવનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૨૩) તમે બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મીલકતને જોઈ તપાસ લીધેલી છે. તેના તથા સમગ્ર સ્કીમનાં બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈ જ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહું મીલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે. તેનું વેચાણ તે જેવી છે તેવી સ્થિતીમાં અમોએ તમને કરેલું છે અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાંની તમામ શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વખતોવખતનાં ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૪) સદરહું સ્કીમ કાયમ માટે **"દ્વારકા ગ્રીન્સ"** સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૫) સદરહું મીલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફેકશનમાં આવતી નથી. આ મીલકત શાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે. તેથી સદરહું મીલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર મીલકત તબદીલી ધ્વારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈ જ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી. તેની અમો એકતરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૨૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦ ટકા લેખેનો ₹ .... અંકે રૂપીયા ....પુરા (રાઉન્ડ ફીગરમાં ગણતા) પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

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

(૨૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે. તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, સર્વીસ/જીએસટી ટેક્ષ સર્વિસટેક્ષ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજીતરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે. એકતરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

(૨૯) **તકરારનું નિવારણ :** પક્ષકારો વચ્ચે ઉદભવતી તમામ તકરારોનો નિવેડો પરસ્પર સંમતિથી લાવવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં પરસ્પર સંમતિથી તકરારનું નિરાકરણ ન આવે તો, તેવી તકરારને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ –૨૦૧૬ અને તેના નિતી–નિયમો તથા જોગવાઈઓ મુજબ સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

(૩૦) **નિયામક કાયદો :** મજકુર કરારને સંલગ્ન કે તેને લીધે ઉદભવતા પક્ષકારોનાં હકકો અને ફરજોને ભારતના જે તે સમયનાં લાગુ પડતા કાયદા મુજબ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે અને લાગુ પાડવાનું રહેશે અને આ કરાર માટે આણંદની કોર્ટની હકુમત રહેશે.

(૩૧) તોડ–જોડ :

જો મજકુર કરારની કોઈપણ જોગવાઈ કે કોઈપણ કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ નીતિ–નિયમો કે અન્ય લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદ અને બીનઅમલી ઠરાવવામાં આવે, તો મજકુર કરારની આવી જોગવાઈઓમાં આ કરારનાં હેતુ સાથે જેટલી વિસંગતતા હોય તેટલો સુધારો કરવો જોઈએ કે રદ કરવી જોઈએ અને જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ જરૂરી હોય તેટલો શકય મજકુર કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ તેના નીતિ–નિયમો કે અન્ય કાયદાની સુમેળવવા લાવવી જોઈએ અને આ કરારની અન્ય તમામ જોગવાઈઓ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે સમયથી માન્ય અને અમલી બનશે.

(૩૨) સદરહું મીલકતનાં વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ બાનાખત વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળાની સંમતી છે. સદરહું મીલકત બીજીતરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી ઉપરની શરતો અને સમજુતીથી ખરીદેલ છે તે બાબત બીજી તરફવાળા કબુલ રાખેલ છે. વેચાણ બાનાખત તા............. અને રજીસ્ટર નંબર.............. થી કરાવેલ છે.

<u>પરીશીષ્ટ–૧</u>

(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનું વર્ણન)

તે જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદ, સબ રજી.ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના મોજે ગામ **<u>બાકરોલ</u>,** તા.જી.આણંદના એકત્રીકરણ મુજબનો **<u>રે.સર્વે નં. ૯૬૮</u>** (રે.સ.નં.૯૬૮, ક્ષે.હે.૦.૪૩.૫૦ આરે + રે.સ.નં.૯૬૯/૨, ક્ષે.હે.૦.૦૪.૨૦ આરે તથા હે.૦.૦૧.૫૦ આરે + રે.સ.નં.૯૬૯/૧, ક્ષે. હે.૦.૪૮.૪૧ આરે તથા હે.૦.૦૦.૬૦ આરે) જેનું **કુલ ક્ષે. હે.૦.૯૮.૨૧ આરે એટલે કે ૯૮૨૧.૦૦ ચો.મી. જેનો ખાતા નં. ૩૬૯૮** વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં **"દ્વારકા ગ્રીન્સ"** ના નામથી રહેણાંકલાયક પ્લોટો પાડી મકાનોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. પ્રોજેકટનાં ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે :

પૂર્વ :
પશ્ચિમ :
ઉત્તર :
દક્ષિણ :

<u>પરીશીષ્ટ–૨</u>

(વેચાણ આપેલી મીલકતનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદ, સબ રજી.ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના મોજે ગામ **<u>બાકરોલ</u>,** તા.જી.આણંદના એકત્રીકરણ મુજબનો **<u>રે.સર્વે નં. ૯૬૮</u>** (રે.સ.નં.૯૬૮, ક્ષે.હે.૦.૪૩.૫૦ આરે + રે.સ.નં.૯૬૯/૨, ક્ષે.હે.૦.૦૪.૨૦ આરે તથા હે.૦.૦૧.૫૦ આરે + રે.સ.નં.૯૬૯/૧, ક્ષે. હે.૦.૪૮.૪૧ આરે તથા હે.૦.૦૦.૬૦ આરે) જેનું **કુલ ક્ષે. હે.૦.૯૮.૨૧ આરે એટલે કે ૯૮૨૧.૦૦ ચો.મી. જેનો ખાતા નં. ૩૬૯૮** વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં **"દ્વારકા ગ્રીન્સ"** ના નામથી રહેણાંકલાયક પ્લોટો પાડી મકાનોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે પ્રોજેકટમાં આવેલ **<u>સબપ્લોટ નં.........</u> જે પ્લોટનું ક્ષે........... ચો.મી. તથા વણવહેંચાયેલ રોડ રસ્તા, કોમનપ્લોટનું ક્ષે............. ચો.મી. એમ મળીને પ્લોટનું કુલ ક્ષે............ ચો.મી. તથા તેમાં બાંધવામાં આવેલ મકાન જેનું બાંધકામ ક્ષે............ ચો.મી.** વાળી મીલકત.

મજકુર મીલકતનો પ્લોટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ .... ચો.મી.

સબપ્લોટ નં...........

મજકુર મીલકતનાં ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે :

પૂર્વ :
પશ્ચિમ :
ઉત્તર :
દક્ષિણ :

<u>પરીશીષ્ટ–૩</u>

(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીઝનું વર્ણન)

(૧) પાણી સપ્લાય
(૨) લીફ્ટ
(૩) દાદર
(૪) પાર્કીંગ
(૫) ડ્રેનેજ
(૬) સીસીટીવી કેમેરા
(૭) કોમન યુટીલીટી માટે સોલર પેનલ (૩ કિલોવોટ)

એનેક્ષ્ચર – એ

ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ષ્ચર – બી

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષ્ચર – સી

ફલોર પ્લાન

એનેક્ષ્ચર – ડી

પ્રોજેકટનું ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

૧.	લીફટ	:	
ર.	ટાઈલ્સ	:	ફલોરીંગ–વીટ્રીફાઈડ, વેટ એરીયા–એન્ટીસ્કીડ
૩.	ઈલેકટ્રીક વાયર એન્ડ સ્વીચ	:	ફીનોલેક્ષ/આર.આર./એલ.ઈ./હાઈફાઈ
૪.	પ્લમ્બીંગ	:	સીપીવીસી/યુપીવીસી

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનનાં સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતનાં દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમાં, આણંદ મુકામે કરેલ છે, જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલનાં અને વખતોવખતનાં ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તા. / /૨૦૨૨

સ્થળ: આણંદ

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

<u>વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા</u> : –

....

(યોગેન્દ્રસિંહ શંભુદાન ગઢવી તથા
બારહટ કિશોરદાન ખીમરાજભાઈનાં
કુ.મુ. તરીકે **"DWARKADISH BUILDSPACE LLP"**
લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપનાં
ઓથોરાઈઝડ પર્સન)

<u>ડેવલોપર– ત્રીજીતરફવાળા</u> : –

"DWARKADISH BUILDSPACE LLP" ....
લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપનાં
ઓથોરાઈઝડ પર્સન

–: મીલકતનો ફોટોગ્રાફ :–

મોજે ગામ **બાકરોલ**, તા.જી.આણંદના એકત્રીકરણ મુજબનો **રે.સર્વે નં. ૯૬૮, કુલ ક્ષે. હે.૦.૯૮.૨૧ આરે એટલે કે ૯૮૨૧.૦૦ ચો.મી. જેનો ખાતા નં. ૩૬૯૮** વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં **"દ્વારકા ગ્રીન્સ"** પ્રોજેકટમાં આવેલ **સબપ્લોટ નં......... જે પ્લોટનું ક્ષે........... ચો.મી. તથા વણવહેંચાયેલ રોડ રસ્તા, કોમનપ્લોટનું ક્ષે............. ચો.મી. એમ મળીને પ્લોટનું કુલ ક્ષે............ ચો.મી. તથા તેમાં બાંધવામાં આવેલ મકાન જેનું બાંધકામ ક્ષે........... ચો.મી.** વાળી મીલકતનો ફોટોગ્રાફ.

વેચાણ આપનાર : ________________________________

વેચાણ રાખનાર : ________________________________

ડેવલોપર : ________________________________

– : <u>મીલકતનો ફોટોગ્રાફ</u> :–

મોજે ગામ **<u>બાકરોલ</u>**, તા.જી.આણંદના એકત્રીકરણ મુજબનો **<u>રે.સર્વે નં. ૯૬૮,</u> કુલ ક્ષે. હે.૦.૯૮.૨૧ આરે એટલે કે ૯૮૨૧.૦૦ ચો.મી. જેનો ખાતા નં.** ૩૬૯૮ વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં **"દ્વારકા ગ્રીન્સ"** પ્રોજેકટમાં આવેલ **<u>સબપ્લોટ નં.........</u> જે પ્લોટનું ક્ષે........... ચો.મી. તથા વણવહેંચાયેલ રોડ રસ્તા, કોમનપ્લોટનું ક્ષે............. ચો.મી. એમ મળીને પ્લોટનું કુલ ક્ષે............ ચો.મી. તથા તેમાં બાંધવામાં આવેલ મકાન જેનું બાંધકામ ક્ષે............ ચો.મી.** વાળી મીલકતનો ફોટોગ્રાફ.

વેચાણ આપનાર : ______________________________

વેચાણ રાખનાર : ______________________________

ડેવલોપર : ______________________________

<u>જોડાણ</u>

<u>લખી આપનાર એકપક્ષવાળા :</u>

……………………………………….
(યોગેન્દ્રસિંહ શંભુદાન ગઢવી તથા
બારહટ કિશોરદાન ખીમરાજભાઈનાં
કુ.મુ. તરીકે **"DWARKADISH BUILDSPACE LLP"**
લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપનાં
ઓથોરાઈઝડ પર્સન)

<u>લખાવી લેનાર બીજાપક્ષવાળા :</u>

……………………………………….

<u>ડેવલોપર– ત્રીજીતરફવાળા</u> : –

"DWARKADISH BUILDSPACE LLP"
લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપનાં
ઓથોરાઈઝડ પર્સન

……………………………………….

દસ્તાવેજ નંબર .... તા......................

: : પરિશિષ્ટ : :

નોંધણી અધિનિયમ–૧૯૦૮ ની કલમ–૩૪ ની પેટાકલમ–૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ(હા / ના)
લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ **બાકરોલ** (મહેસુલી ગામનું નામ) ગામના એકત્રીકરણ મુજબનો **રે.સર્વે નં. ૯૬૮** (રે.સ.નં.૯૬૮, ક્ષે.હે.૦.૪૩.૫૦ આરે + રે.સ.નં.૯૬૯/૨, ક્ષે.હે.૦.૦૪.૨૦ આરે તથા હે.૦.૦૧.૫૦ આરે + રે.સ.નં.૯૬૯/૧, ક્ષે. હે.૦.૪૮.૪૧ આરે તથા હે.૦.૦૦.૬૦ આરે) જેનું **કુલ ક્ષે. હે.૦.૯૮.૨૧ આરે એટલે કે ૯૮૨૧.૦૦ ચો.મી. જેનો ખાતા નં. ૩૬૯૮** વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં **"દ્વારકા ગ્રીન્સ"** ના નામથી રહેણાંકલાયક પ્લોટો પાડી મકાનોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે પ્રોજેકટમાં આવેલ **સબપ્લોટ નં......... જે પ્લોટનું ક્ષે........... ચો.મી. તથા વણવહેંચાયેલ રોડ રસ્તા, કોમનપ્લોટનું ક્ષે............. ચો.મી. એમ મળીને પ્લોટનું કુલ ક્ષે............ ચો.મી. તથા તેમાં બાંધવામાં આવેલ મકાન જેનું બાંધકામ ક્ષે............ ચો.મી.**(સર્વે નં./બ્લોક નં./ટી.પી.નં./એફ.પી.નં. વિગેરે) ની ખેતી/બિનખેતીની મીલકતનો **વેચાણ દસ્તાવેજ** (લેખનો પ્રકાર) લેખ કરી આપેલ છે ?	**હા**
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ **............ ચો.મી.** (ચો.મી./હે.આ.ચો.મી./એ.ગું/વીઘા વિ.) ખેતી/બિનખેતીની મીલકત માટેનો લેખ કરી આપેલ છે ?	**હા**
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે ?	**હા**
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	**હા**
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	**હા**
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ઓ એ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે ?	**હા**
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	**હા**
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	**હા**
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	**હા**
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત/ઓ એક જ છે ?	**હા**
૩	કોઈ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	**હા**

લખી આપનાર/સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી

ઓળખાણ આપનારની સહી

....

(**યોગેન્દ્રસિંહ શંભુદાન ગઢવી** તથા
બારહટ કિશોરદાન ખીમરાજભાઈનાં
કુ.મુ. તરીકે **"DWARKADISH BUILDSPACE LLP"**
લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપનાં
ઓથોરાઈઝડ પર્સન)

....

....

ડેવલોપર– ત્રીજીતરફવાળા : –

"DWARKADISH BUILDSPACE LLP"
લીમીટેડ લાયેબીલીટી પાર્ટનરશીપનાં
ઓથોરાઈઝડ પર્સન

(સહી)
સબ રજીસ્ટ્રાર : ....

....