-: 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 :-

સ્વરા બીલ્ડર્સ

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનો પાન નં. એઈએલએફએસ ૧૭૨૧ એફ છે અને જેની ઓફીસ :- પ્લોટ નં. ૬૭૭, સેકટર-૬/બી, ગાંધીનગર-૩૮૨૦૦૬ મુકામે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટીકર્તા ભાગીદારો

૧. બળદેવભાઈ પ્રભુદાસ પ્રજાપતિ,
આધાર નં. ૨૬૬૯ ૫૪૬૬ ૬૬૫૩

૨. અનિલકુમાર હરગોવિંદભાઈ પટેલ,
આધાર નં. ૯૯૮૯ ૩૭૫૨ ૮૭૮૭

બંને ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ,

(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, સભાસદો, એસાઈનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીક્યુટર્સ, વકીલો, સકશેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝનો તથા તમામના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

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

(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, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા વખતો વખતના હોદ્દેદારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

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

૧. ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ સરગાસણની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૩ની ૫૬૬૬ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૪ની ૧૧૮૯૨ ચો.મી. જમીન કે જેનો ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮ (સરગાસણ)માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩ની ૩૬૮૩ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં. ૩૮ની ૭૭૩૦ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીનોનું એકત્રીકરણ થતા એકત્રીત ફા.પ્લોટ નં. ૩+૩૮ની કુલ ૧૧૪૧૩ ચો.મી.ની જમીન ફાળવવામાં આવેલ. મજકુર એકત્રીત ફા.પ્લોટ નં. ૩+૩૮ની ૧૧૪૧૩ ચો.મી. જમીનના સબ પ્લોટ નંબર (૩+૩૮)/૧ અને સબ પ્લોટ નંબર (૩+૩૮)/૨માં વિભાજન કરવામાં આવેલ છે જે પૈકી સબ પ્લોટ નં. (૩+૩૮)/૧ની ૫૨૭૭ ચો.મી.ની રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર ''સ્વરા બીલ્ડર્સ'' ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે **''સ્વરા ક્રિસ્ટલ''**ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં બ્લોક નં.______ ના ______ માળે આવેલ ફલેટ 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 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 નક્કી 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 ઉપરોકત જણાવેલ વિગતે 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 કોઇ તકરાર કરવા કરાવવાની નથી અને પહેલા પક્ષનાએ સદરહું જમીન સબંધી તમામ પ્રકારની પરવાનગી મેળવીને અમો પહેલા પક્ષનાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **''સ્વરા ક્રિસ્ટલ''** નામે યોજનાનું બાંધકામ કરેલ છે.

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ સરગાસણની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૩ની ૫૬૬૬ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૪ની ૧૧૮૯૨ ચો.મી. જમીન કે જેનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮ (સરગાસણ)માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩ની ૩૬૮૩ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં. ૩૮ની ૭૭૩૦ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીનોનું એકત્રીકરણ થતા એકત્રીત ફા.પ્લોટ નં. ૩+૩૮ની કુલ ૧૧૪૧૩ ચો.મી.ની જમીન ફાળવવામાં આવેલ. મજકુર એકત્રીત ફા.પ્લોટ નં. ૩+૩૮ની ૧૧૪૧૩ ચો.મી. જમીનના સબ પ્લોટ નંબર (૩+૩૮)/૧ અને સબ પ્લોટ નંબર (૩+૩૮)/૨માં વિભાજન કરવામાં આવેલ છે જે પૈકી સબ પ્લોટ નં. (૩+૩૮)/૧ની ૫૨૭૭ ચો.મી.ની રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનાર પેઢીની માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

સદરહું મોજે ગામ સરગાસણની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૩ની ૫૬૬૬ ચો.મી. જમીન કે જેનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮ (સરગાસણ)માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ

પ્લોટ નં. ૩ની ૩૬૮૩ ચો.મી. જમીન અંગે જીલ્લા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૧૧૪/૧૫/વશી-૨૭૫૪૯ થી ૨૭૫૬૨/ ૨૦૧૫થી તા. ૫.૧૧.૨૦૧૫ના રોજ રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે તેવી જ રીતે બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૪ની ૧૧૮૯૨ ચો.મી. જમીન કે જેનો ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮ (સરગાસણ)માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૩૮ની ૭૭૩૦ ચો.મી. જમીન અંગે જીલ્લા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તેમના હુકમ નં. સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૧૧૩/૧૫/વશી-૨૨૩૫૮ થી ૨૨૩૭૧/૨૦૧૫થી તા. ૩.૯.૨૦૧૫ના રોજ રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર ફા.પ્લોટ નં. ૩ તથા ૩૮ની જમીનોને ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીના હુકમ નં. પીઆરએમ/સરગાસણ/૩૨/૦૩/૨૦૧૬/૩૬૪૪/૨૦૧૬થી તા. ૧૨.૭.૨૦૧૬ના રોજના હુકમથી એકત્ર કરી એકત્રીત ફા.પ્લોટ નં. ૩+૩૮ની ૧૧૪૧૩ ચો.મી.ની જમીન ફાળવવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું એકત્રીત ફા.પ્લોટ નં. ૩+૩૮ની જમીનોનું ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના હુકમ નં. પીઆરએમ/સરગાસણ/૩૨/૦૩/૨૦૧૬/૭૭૩૫/૨૦૨૧થી તા. ૩.૮.૨૦૨૧ના રોજના હુકમથી સબ ડીવીઝન / વિભાજન કરી બે સબ પ્લોટો અનુક્રમે સબ પ્લોટ નં. (૩+૩૮)/૧ની ૫૨૭૭ ચો.મી. (સર્વે નં. ૧૫૩ની વરાડે પડતી ૨૬૨૦ ચો.મી. તથા સર્વે નં. ૧૫૪ની વરાડે પડતી ૫૪૯૮ ચો.મી.) તથા સબ પ્લોટ નં. (૩+૩૮)/૨ની ૬૧૩૬ ચો.મી. (સર્વે નં. ૧૫૩ની વરાડે પડતી ૩૦૪૮ ચો.મી. તથા સર્વે નં. ૧૫૪ની ૬૩૯૪ ચો.મી.) એ મુજબ બે સબ પ્લોટોમાં વિભાજન કરવામાં આવેલ.

સદરહું મોજે ગામ સરગાસણની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૩ની ૫૬૬૬ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૪ની ૧૧૮૯૨ ચો.મી. જમીન કે જેનો ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮ (સરગાસણ)માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩ની ૩૬૮૩ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં. ૩૮ની ૭૭૩૦ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીનોનું એકત્રીકરણ થતા એકત્રીત ફા.પ્લોટ નં. ૩+૩૮ની કુલ ૧૧૪૧૩ ચો.મી.ની જમીન ફાળવવામાં આવેલ. મજકુર એકત્રીત ફા.પ્લોટ નં. ૩+૩૮ની ૧૧૪૧૩ ચો.મી. જમીનના સબ પ્લોટ નંબર (૩+૩૮)/૧ અને સબ પ્લોટ નંબર (૩+૩૮)/૨માં વિભાજન કરવામાં આવેલ છે જે પૈકી સબ પ્લોટ નં. (૩+૩૮)/૧ની ૫૨૭૭ ચો.મી.ની રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન સબંધી ગુડા દ્વારા બાંધકામની રજાચીઠી ક્રમાંક નં. પીઆરએમ/ સરગાસણ/૩૨/૦૩/૨૦૧૬/૭૭૩૫/૨૦૨૧થી તા. ૩.૮.૨૦૨૧ થી પરવાની આપેલ છે અને તે મુજબના વર્ણન સહીતવાળી જમીન અમો લખી આપનાર-સ્વરા બિલ્ડર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તેના અગાઉના જમીન માલીકો સંજયકુમાર બાબુલાલ પટેલ, આશીષકુમાર બાબુલાલ પટેલ, અધિશ આશીષકુમાર પટેલ, નારણભાઈ પ્રાગદાસ પટેલ, જીગર નારણભાઈ પટેલ, આકાશ ઉર્ફે આકાશકુમાર નારણભાઈ પટેલ, કૈલાસબેન

ગીરધરભાઇ ડાહયાભાઇ પટેલ, નીલમબેન અંબાલાલ પટેલ તે મુકેશકુમાર વ્યાસના પત્નિ, ર્ડા. અસીમ વિનોદભાઇ ઉર્ફે વિનોદકુમાર શાહ, પાયલ અસીમ શાહ અને ગ્રીન વન રીઅલ્ટી, એ નામની ભાગીદારી પેઢીનાઓની પાસેથી રજી.વે.દ.નં. ૩૨૩૨૨થી તા. ૪.૧૦.૨૦૨૧ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા................ના રોજ અનુક્રમ નંબર .... થી થયેલ છે અને આ રીતે સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીના માલીકી હકક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન પર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ક્રમાંક નં. પીઆરએમ/સરગાસણ/૩૨/૦૩/૨૦૧૬/૭૭૩૫/૨૦૨૧થી તા. ૩.૮.૨૦૨૧ના રોજ રીવાઇઝડ વિકાસ માટેની પરવાનગી ઇસ્યુ કરીને 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 સંપુર્ણ માહીતી એક તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે જે પુરેપુરી યોજના **"સ્વરા ક્રિસ્ટલ"** તરીકે ઓળખાય છે.

સદર પ્રોજેકટ રેરા અન્વયે તા...............ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે જેનો રજી. નં. પીઆર/જીજે/ગાંધીનગર/ગાંધીનગર/અધર્સ/આરએએ.........../.......... છે.

પ્રોજેકટની જમીન ઉપર ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ જુદા જુદા યુનીટોનું બાંધકામ પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે અને તેમાં આવેલ બ્લોક નં. ________ ના ________ 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 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 કયારેય ન થઇ શકે તેવી જમીનના હકક સહીતની સદરહું મીલકત (કાર્પેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની દિવાલો, સર્વીસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કીર્ટીગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પદ્ધતી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજા પક્ષનાને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતી અંગે બીજાપક્ષનાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. મજકુર મીલકત તમો બીજા પક્ષનાએ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ અને સદરહું યુનીટ અમો

પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજા પક્ષનાને 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 ટાઇટલ સબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો પહેલા પક્ષનાના આર્કીટેક શ્રી .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધીનીયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત 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 ઉકત 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 મંજુર રાખેલ છે.

૪. અમો પહેલા પક્ષના વકીલ દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઇટલ) ની અધીકૃત નકલો, યુનીટનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટની જમીન પરના અમો પહેલા પક્ષનાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધીત 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 મંજુર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજા પક્ષનાએ તપાસી છે, તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

૫. સદરહું પ્રોજેકટ અંગે બિલ્ડીગ યુઝ પરમીશન (બિ.યુ.) આવ્યા બાદ સદરહું પ્રોજેકટ અંગે ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર વધારાની એફએસઆઇ, કોમન ટેરેસ અને કોમન એરીયામાં પ્રમોટરનો કોઇ હક્ક રહેશે નહી પરંતુ તેની માલીકી સોસાયટી ઓફ એલોટીઝની રહેશે.

૬. નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ અમો પહેલા પક્ષના માલીકી 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 **"સ્વરા ક્રિસ્ટલ"**માં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઇ 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 શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓને 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 નહી. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી, તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપ ને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટરના કારણે ઉભી થાય છે તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતેમાં ગણાશે નહી.

૧. બીજા પક્ષનાએ સદરહું નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત તથા તેને લગતા તમામ કામો જેવા કે ચણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીગ કામ, ફલોરીગ કામ, રેલીગનું કામ, ટાઈલ્સ કામ, ઈલેકટ્રીક કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, લીફટો તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઈલેકટ્રીકલ સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, ફાયર સેફટી 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 કવોલીટી તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો બીજા પક્ષનાએ કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામથી બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે. અને તમામ બાબતો કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનું જણાયા બાદ જ બીજા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મત્તા કરેલ છે.

૨. બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ સદરહું મીલકત તથા તેને લગતી કોમન એમ્યુનીટીઝની 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 નહી. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

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

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 / બિલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના સંપૂર્ણ જવાબદાર તમો બીજા પક્ષના રહેશે.

બી. બિલ્ડીગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી, કોર કટીગ કરવાનું નથી. કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પાડવાના/ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાની ઘટના ઘટે માટે આવુ 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 ક્ષારયુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. બિલ્ડીગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીગની કોઈપણ બહારની તથા અંદરની દિવાલને તથા વોટરપ્રુફીગને તથા પ્લાસ્ટરને તથા બારી-દરવાજા, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઈલેકટ્રીક વર્ક, ફલોરીગ, સેનેટરી, ફાયર સેફટી સીસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય તમો બીજા પક્ષકારે કરવા-કરાવવાનું નથી.

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

એફ. સદરહું બિલ્ડીગના 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 શકયતાઓ 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 બિલ્ડીગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા

પક્ષનાની રહેશે. તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે 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. સબંધીત સ્થાનીક 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 **"સ્વરા ક્રિસ્ટલ"**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 ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ 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 સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈથી તમો બીજા પક્ષના સંપૂર્ણ સંતુષ્ટ છો.

આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીગના 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 હંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અક્સ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થીત 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 વ્યકત કરી કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. આમ, તમો ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઇ અને ત્યારબાદ જ યુનીટ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. આમ, તમો ખરીદનારાએ – યુનીટના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઇપણ 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 રૂઇએ રદબાતલ થાય.

૯. સદરહું યુનીટ કે જે તમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર યુનીટને પહેલા પક્ષનાએ જે સ્થિતીમાં આપેલ છે તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાનો રહેશે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત આખા યુનીટની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત **"સ્વરા ક્રિસ્ટલ"** સ્કીમમાં આવેલ અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઇન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીકયુરીટીની કેબીન, કંપાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઇટો, પાર્કીંગ, દાદર પેસેજ, લીફટ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા ફાયર સેફટી 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 **"સ્વરા ક્રિસ્ટલ"** બિલ્ડીગના તમામ યુનીટ હોલ્ડરોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર **"સ્વરા ક્રિસ્ટલ"** બીલ્ડીગના ઉપરોકત તમામ કોમન ફેસેલીટીઝના મેન્ટેનન્સ, રીપેરીગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ, રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફ સફાઇ ખર્ચ, બિલ્ડીગને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા ગાંધીનગર મહાનગર પાલીકાના કોમન વેરા વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમોએ તથા **"સ્વરા ક્રિસ્ટલ"** બિલ્ડીગના 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 લાઇટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનો કાપી શકશે. સદરહું શરતને તમો ખરીદનારાએ રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે.

લીફટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે. એવીએશન લાઇટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતા કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોકત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુકત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહું મીલકતની મજબુતાઇની 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 સંયુકત છે અને રહેશે. આમ, ધારા ધોરણ મુજબના ઇમારતની મજબુતાઇને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીગ 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 બિલ્ડીગની 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 સાઈકલ પાર્કીંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે હોલો પ્લીન્થ તથા બેઝમેન્ટમાં પાર્કીંગની વ્યવસ્થા રાખેલ છે. અને તે મુજબ યુનીટનો કબજો રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સીવાય પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટ પર આજની તારીખે અમો પહેલા પક્ષના સીવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હિત રહેલો નથી. ઉપરાંત પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી. તેમજ પ્રોજેકટની 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 હકક અધિકાર ધરાવે છે.

૧૨. આ વેચાણ દસ્તાવેજના આ લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટના તમો બીજા પક્ષના એકલા સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હક્કની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને મજકુર યુનીટનો માલીકી 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 ઉપરોકત 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 **''સ્વરા ક્રિસ્ટલ''**ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા સામે સબંધીત સ્થાનીક અથવા ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને જેના લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા **''સ્વરા ક્રિસ્ટલ''**ના માળખાને નુકશાન થવાની સંભવાના હોય. તેમ છતાં બીજા પક્ષના દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે યુનીટને નુકશાન થશે તો બીજા પક્ષના તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ **''સ્વરા ક્રિસ્ટલ''**માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં 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 આપતીઓ જેવી કે, ધરતી કંપ કે વરસાદના પુર આગ, વાવાઝોડુ, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતીઓ જેવી કે, રમખાણો, તોફાનો, આતંકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા બીજા પક્ષના કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીગમાં ક્ષતી સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે યુનીટની કે તમો **''સ્વરા ક્રિસ્ટલ''**ના તમામ યુનીટોના હોલ્ડરોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો પહેલા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થીક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી. તે બાબતની આપણે 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 ભરપાઇ કરવાનું રહેશે. જો તમો બીજા પક્ષના તમારા યુનીટનો વિમો ન ઉતારો કે વિમાનું પ્રિમિયમ ન ભરપાઇ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઇ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે.

૧૪. બીજા પક્ષના દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી **''સ્વરા ક્રિસ્ટલ''**ની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ યુનીટના કોઇ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઇ કામ બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કોઇ 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 **''સ્વરા ક્રિસ્ટલ''** માં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને **''સ્વરા ક્રિસ્ટલ''**ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાલ 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 ફલેટનો ઉપયોગ ફકત 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 બિલ્ડીગના મેઇન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો પહેલા પક્ષનાને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો/કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઇન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

પહેલા પક્ષનાએ આ પ્રોજેકટના બાંધકામ શકય 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 માહીતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબતો તમો બીજા પક્ષનાએ કબુલ મંજુર રાખીને યુનીટ ખરીદેલ છે.

૧૭. સદરહું **"સ્વરા ક્રિસ્ટલ"**ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો પહેલા પક્ષનાએ જે કાંઇપણ કોમન સુવીધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમોને ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીગની 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 કોઇપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો પહેલા પક્ષનાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં મજકુર કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પાસેથી કરવા-કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઇપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ અમો પહેલા પક્ષના પાસેથી માંગવાનું નથી. કારણ કે અમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન સુવિધાઓનો કોઇ વેચાણ અવેજ તમો બીજા પક્ષના પાસેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો બીજા પક્ષનાને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજુર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે અને 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 જયાં જયાં અમો પહેલા પક્ષનાનુ નામ માલીક, કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામ માંથી અમો પહેલા પક્ષના નામેથી માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી કરાવી શકશે અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતી, જવાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે. ઉપરાંત સદરહું બિલ્ડીગને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં યાને **"સ્વરા ક્રિસ્ટલ"** નામમાં તમો બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતનો સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલવાનું નથી.

૧૯. ઉપરોકત 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 ભરપાઇ કરેલ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસમાં, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે અને તેમ છતાં કોઇ 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, ટાઇપીગ 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 કંઇ વધારાની રકમ સ્ટેમ્પ ડયુટી પેટે ભરપાઇ કરો તો તેના આધારે કોઈ વધારાની રકમનો અમોને અવેજ મળેલ ગણાશે નહી.

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 એકટ સને ૨૦૧૬ (રેરા)** માં દર્શાવેલ સમક્ષ સત્તાધીકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

૨૨. બીજા પક્ષનાએ **"સ્વરા ક્રિસ્ટલ"**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 સીક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી પહેલા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઇ ફેરફારો કરવામાં આવેલ તો તે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઇ 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 પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ 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 રદ્દ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

-: વેચાણ આપેલ યુનીટની વિગત :-

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના ગાંધીનગર તાલુકાના મોજે ગામ સરગાસણની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૩ની ૫૬૬૬ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૪ની ૧૧૮૯૨ ચો.મી. જમીન કે જેનો ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮ (સરગાસણ)માં સમાવેશ કરી ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩ની ૩૬૮૩ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં. ૩૮ની ૭૭૩૦ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીનોનું એકત્રીકરણ થતા એકત્રીત ફા.પ્લોટ નં. ૩+૩૮ની કુલ ૧૧૪૧૩ ચો.મી.ની જમીન ફાળવવામાં

આવેલ. મજકુર એકત્રીત ફા.પ્લોટ નં. ૩+૩૮ની ૧૧૪૧૩ ચો.મી. જમીનના સબ પ્લોટ નંબર (૩+૩૮)/૧ અને સબ પ્લોટ નંબર (૩+૩૮)/૨માં વિભાજન કરવામાં આવેલ છે જે પૈકી સબ પ્લોટ નં. (૩+૩૮)/૧ની ૫૨૭૭ ચો.મી.ની રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર **"સ્વરા બીલ્ડર્સ"** દ્વારા બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે **"સ્વરા ક્રિસ્ટલ"** ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં **આવેલ બ્લોક નં. ______ ના ______ માળે આવેલ ફલેટ નં. ______** વાળી મીલકત 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 થઇ શકે તેવી જમીનના ફકત વપરાશી હકક સહીતની સદરહું મીલકત.

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

રીમાકર્સ : સબ પ્લોટ નં. (૩+૩૮)/૧ની ૫૨૭૭ ચો.મી.ની જમીન (સર્વે નં. ૧૫૩ પૈકીની વરાડે પડતી ૨૬૨૦ ચો.મી. તથા સર્વે નં. ૧૫૪ પૈકીની વરાડે પડતી ૫૪૯૮ ચો.મી.ની જમીન એમ કુલ ૮૧૧૮ ચો.મી.ની જમીન) સામે ફાળવવામાં આવેલ છે.

જેની ચતુરદીશા નીચે મુજબ છે.
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એવી વિગતોનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કોઇપણ વ્યકિતની કોઇપણ જાતની ધાક ધમકી, દાબ દબાણને વશ થયા વગર, બીનકેફી હાલતમાં, અક્કલ હોંશીયારીથી, શુદ્ધ બુદ્ધિથી રાજીખુશીથી વાચી વંચાણી સાંભળી, સમજિ, વિચારીને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સામાન્ય માણસ સામાન્ય પતિસ્થિતીમાં જે વર્તન કરે તે રીતે સભાન વર્તન કરીને મુકત 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, એક્ઝીકયુટરો સહીત ઇત્યાદી તમામને સંપૂર્ણપણે મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

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

લખી આપનાર/એક તરફવાળા : સાક્ષીની સહી
સ્વરા બીલ્ડર્સના
વહીવટકર્તા અધિકૃત ભાગીદારો

૧---------------------------- ૧----------------------------
બળદેવભાઇ પ્રભુદાસ પ્રજાપતિ

૨---------------------------- ૨----------------------------
અનિલકુમાર હરગોવિંદભાઇ પટેલ

<u>વેચાણ આપેલ મીલકતની ઓળખનો ફોટો</u>

ફલેટ નં........ સ્વરા ક્રિસ્ટલ, સરગાસણ, તા.જી. ગાંધીનગર.

વેચાણ આપનાર : વેચાણ લેનાર :

-------------------------- --------------------------

રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩૨ (એ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

લખી આપનાર/એક તરફવાળાની સહી, ફોટો તેમજ ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન.
સ્વરા બીલ્ડર્સના વહીવટકર્તા અધિકૃત ભાગીદારો

૧---
બળદેવભાઇ પ્રભુદાસ પ્રજાપતિ

૨---
અનિલકુમાર હરગોવિંદભાઇ પટેલ

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

૧---

२--