<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

RERA No.

સંવત ૨૦૭૮ ના .... ને,વાર:....................... તારીખ .... માહે: ....,સને ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને

<u>આ વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તમો પહેલા પક્ષવાળા:-</u>

શ્રી ....

ઉં.આ.વ.:.............,ધંધો:........................

રહેવાસી:- ....

PAN NO:-.............................

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા તમો અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં તમો પહેલા પક્ષવાળા જાતે પોતે તથા તમારા વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

<u>આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને કે બીજા પક્ષવાળા –</u>

મે.રઘુવીર રીયલ્ટીના ભાગીદારો,

(૧) પરેશકુમાર હસમુખભાઈ ઠક્કર, ઉ.વ.આ.૫૪, ધંધો-વેપાર
આધાર કાર્ડ નં.9527 3737 2754 પાન કાર્ડ નં.ABDPT 5687 L

(૨) તેજલબેન પરેશકુમાર ઠક્કર, ઉ.વ.આ.૪૯, ધંધો-ઘરકામ
આધાર કાર્ડ નં.8541 7750 8418 પાન કાર્ડ નં.ABDPT 5682 L

(૩) ફાલ્ગુન પરેશકુમાર ઠક્કર, ઉ.વ.આ.૨૬, ધંધો-વેપાર
આધાર કાર્ડ નં.2149 0439 5694 પાન કાર્ડ નં.APTPT 4272 P

(૪) આદિત્ય પરેશકુમાર ઠક્કર, ઉ.વ.આ.૨૩, ધંધો-વેપાર
આધાર કાર્ડ નં.916 9863 5813 પાન કાર્ડ નં.AXMPT 3776 F

PANCARD No.ABCFR 9319 N

ઠે.ઓફિસ નં.૩૦૯, ૩૧૦ રઘુવીર સીટી સેન્ટર, ભાલેજ રોડ, મુ.આણંદ, તા.જી.આણંદ

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા અમો અથવા વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ થી આપનાર પેઢીના ભાગીદારો પોતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને લખી આપીએ છીએ કે,

આણંદ ડીસ્ટ્રીકટ, સબડીસ્ટ્રીકટ, તાલુકા : આણંદ ના મોજે : **વલ્લભ વિદ્યાનગાર** એકત્રીત સીટી સર્વે **નં.૧૨૯૯, જેનું** કુલ **ક્ષેત્રફળ ૩૮૧૨.૦૩ ચો.મી. પૈકી પ્લોટ નં.૧૯૯૯ તથા પ્લોટ નં.૨૦૦૦ તથા પ્લોટ નં.૨૦૦૧, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૩૩૮.૭૭ ચો.મી. વાળી બીનખેતીલાયક** જમીનમાં અવકુડા (આણંદ-વિદ્યાનગર-કરમસદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી) ધ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની જમીન કે જેનું **ક્ષેત્રફળ ૧૩૩૮.૭૭** ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત **"રઘુવીર રીયલ્ટી"** ના નામવાળી રહેણાક ફ્લેટો પૈકી **................ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-...................... વાળી મિલકત** કે જેનું અવકુડા ના મંજુર પ્લાન મુજબ તથા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ....** ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. થાય છે તથા **બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ....**ચો.મી. થાય છે, તે તથા............ ચો.મી. વોશ એરીયાવાળી ફલેટવાળી મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી **વણવહેંચાયેલ ....** ચો.મી. અવિભાજય હિસ્સાની જમીન (જેમાં પ્રયોજનામાં આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમાં ફાળે પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.) તથા જણાવેલ શરતોને આધીન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મિલકત અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વત માલીકી, પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટા, વપરાશની ચાલી આવેલ છે, જે મિલકતનું વિગતે વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજના શિડ્યુલમાં આપેલ છે અને તે મિલકત અને તેને લાગતા વળગતા હરકોઈ હકક, સહીતને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સરળતા ખાતર **"સદરહુ મિલકત"** થી વર્ણવેલ છે. તેના અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા માલીકીપણાના ટાઈટલની વિગત નીચે મુજબ આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષવાળાના લાભમાં આજરોજ કરી આપીએ છીએ

<u>સદરહુ મિલકતના અમારા માલીકીપણાના ટાઈટલ એવા છે કે.</u>

આખા સીટી સર્વે નંબરવાળી મિલકત એટલે કે મુળ(૧) રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૯૦૮ તારીખઃ- જેનુ ક્ષે.૨૪૦૬/૨૦૨૧ તથા રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૧૧૮૫, તા.03/૦૯/૨૦૨૧ તથા ચો.મી. તથા (૨) સીટી સર્વે નં.૧૩૦૫ જેનો પ્લોટ નં.કે/૨૧૧, ૧૯૯૯, ૨૦૦૦, ૨૦૦૧ જેનુ ક્ષે.૨૨૦૫.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીનો અમરિતા ઉર્ફે અમૃતા હીરૂભાઈ પટેલનાઓએ ચારૂતર વિદ્યામંડળ વલ્લભ વિદ્યાનગરના ટ્રસ્ટીઓ (૧) મનુભાઈ કરશનભાઈ ભીમાણી, (૨) રમણભાઈ ભાઈલાલભાઈ અમીનના કુલમુખત્યાર તરીકે ચીમનભાઈ દાદુભાઈ દેસાઈનાઓ પાસેથી આણંદ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના નોંધણી બુક નં૧ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧, તા.૦૬/૦૧/૧૯૬૯ થી વેચાણ રાખેલ.

સદર મુળ સીટી સર્વે નં૧૨૯૯, જેનુ ક્ષે૧૬૦૬.૭૧ ચો.મી. તથા મુળ સીટી સર્વે નં.૧૩૦૫, જેનુ ક્ષે.૨૨૦૫.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીનને એકત્રીત કરવા સારૂ અરજી કરતા મે.સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડેન્ટશ્રી, વલ્લભ વિદ્યાનગરનાઓએ તેમના હુકમ નં.સી.ટી.એસ. /વશી/૩૦૧/૨૦૨૦-૧ તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજહી એકત્રીત કરતો હુકમ કરેલ અને તે હુકમ મુજબ નવો સીટી સર્વે નં૧૨૯૯, જેનુ કુલ ક્ષે૩૮૧૨.03 ચો.મી. થયેલ છે.

ત્યારબાદ, સીટી સર્વે નં.૧૨૯૯, જેનુ કુલ ક્ષે૩૮૧૨.03 ચો.મી. વાળી મિલકત અમો વેચાણ આપનારાઓએ અમરિતા ઉર્ફે અમૃતા હીરૂભાઈ પટેલાનાઓ પાસેથી આણંદ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં૪૭૭૪/૨૦૨૧, તા.૩૦/03/૨૦૨૧ થી વેચાણ રાખેલ.

સીટી સર્વે નં.૧૨૯૯, ક્ષે.૧૩૩૮.૭૭ ચો.મી. જમીનમાં કલેકટરશ્રી, આણંદ ના હુકમ નં.જમન-૧/એન.એ./૬૫(એ)-૬૭/(એસ).આર./૩૪/૨૦૨૧-૨૨/વશી/૪૮૭૬ થી ૪૮૮૫ તા.૨૮/0૪/૨૦૨૨ થી રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીની રીવાઈઝ્ડ પરવાનગી મેળવવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનમા આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, આણંદ (AVKUDA) ધ્વારા નં.અવકુડા/લે.આઉટ/વિ.પ./વશી/૩૩૧ થી તા.૩૦/03/૨૦૨૨ ના રોજ રહેણાંકના હેતુ માટેના લેઆઉટ અને બાંધકામની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે. જે આધારે પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવાયુનિટોનું ડેવલપ કરી

વેચાણ કરવા તથા તમામ પ્રકારનો વહિવટ કરવા બીજા પક્ષવાળાનો હક્ક અધિકાર ચાલી આવેલ છે.

ત્યારબાદ, આણંદ ડીસ્ટ્રીકટ, સબડીસ્ટ્રીકટ, તાલુકા : આણંદ ના મોજે : **વલ્લભ વિદ્યાનગાર** એકત્રીત સીટી સર્વે **નં.૧૨૯૯,** જેનું કુલ **ક્ષેત્રફળ ૩૮૧૨.૦૩ ચો.મી. પૈકી પ્લોટ નં.૧૯૯૯ તથા પ્લોટ નં.૨૦૦૦ તથા પ્લોટ નં.૨૦૦૧, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૩૩૮.૭૭ ચો.મી. વાળી બીનખેતીલાયક** જમીનમાં અવકુડા (આણંદ-વિદ્યાનગર-કરમસદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી) ધ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની જમીન કે જેનું **ક્ષેત્રફળ ૧૩૩૮.૭૭** ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત **"રઘુવીર રીયલ્ટી"** ના નામવાળી રહેણાક ફ્લેટો પૈકી **................ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-...................... વાળી મિલકત** કે જેનું અવકુડા ના મંજુર પ્લાન મુજબ તથા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ....** ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. થાય છે તથા **બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ....**ચો.મી. થાય છે, તે તથા............ ચો.મી. વોશ એરીયાવાળી ફ્લેટવાળી મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી **વણવહેંચાયેલ ....** ચો.મી. અવિભાજય હિસ્સાની જમીન (જેમાં પ્રયોજનામાં આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમાં ફાળે પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.) વાળી મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળાએ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ અંગેનો કરાર મહે. આણંદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર............ થી તારીખઃ ....રોજ નોંધાયેલ છે, જે બાનાખતની રેરાના નિયમોનુસાર તમામ શરતોને બંને પક્ષકારોએ સંપૂર્ણપણે પાલન કરેલ છે

સદરહુ **"રઘુવીર રીયલ્ટી"** એ ભાગીદારી પેઢી અંગેનો મુળ ભાગીદારી લેખ તારીખ : .... ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે ભાગીદારીનો લેખ મહેરબાન આણંદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર: .... થી તારીખઃ- ....ના રોજ નોંધાયેલ છે <u>અને સદર ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારોની સર્વ સંમતિથી .... ને સદર ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે નિમણૂંક કરેલ છે અને તે હકક અને અધિકારની રૂએ અમોએ આ લેખમાં **"રઘુવીર રીયલ્ટી"** એક ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે સહી, મત્તુ કરેલ છે.</u>

આ વેચાણ દસ્તાવેજના શીડ્યુલમાં વર્ણવેલ ફ્લેટ **નંબર-................** વાળી મિલકત અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને રૂ................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા ના કિંમતની અને સંપૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ અને જે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે લેખીત વેચાણ અંગેનો કરાર કરવામાં આવેલ છે. તે કરારની શરતોનું અમો બીજા પક્ષવાળા દ્વારા સંપર્ણપણે પાલન થયેલ છે. તેમજ તમો ખરીદનારાએ તથા તમારા પછીના ખરીદનારાએ ઉપરોકત કરારની તમામ શરતોનું સંપર્ણ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે મજકુર કરારથી નકકી થયેલ વેચાણ અવેજના સંપૂર્ણ નાણાં તમો પહેલાપક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે ચૂકવી આપ્યા છે

–:પેમેન્ટની વિગત :—

રૂ... ચેક નંબરઃ-...................................

તારીખ................

બેંકનું નામ-.. શાખા...

ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગતે સદરહુ મીલકતની વેચાણ અવેજની સંપુર્ણ રકમ તો પહેલા પક્ષવાળા તરફથી અમો બીજા પક્ષવાળાને મળી ગયેલ છે. જે મળ્યા બદલની અમો બીજા પક્ષવાળા આ દસ્તાવેજ થકી લેખીત પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ કરી આપીએ છીએ. ભવિષ્યમાં નાણાં ઓછા મળ્યા બદલ કે ન મળ્યા બદલ કે અવેજ ઓછો મળ્યા બદલની અમો કે અમારા વંશ-વાલી-વારસોએ કોઈ તરતકરાર કરવા/કરાવવાની નથી તેમ છતાં કરીએ કરાવીએ તો તે આથી રદબાતલ થાય સદરહુ વેચાણ અવેજ પેટે મળેલ ઉપરોકત તમામ ચેકો બેંક દ્વારા કલીયર થવાની શરતે આ રસીદ લખી આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ કરી આપવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં ઉપરોકત ચેકો તમો પહેલા પક્ષવાળાની કસરથી કલીયર થાય નહી તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપોઆપ રદ બાતલ થયેલ ગણાશે

સદરહુ તો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકત ઉપરના તમામ હકકો અમો બીજા પક્ષવાળાએ કાયમ માટેથી ઉઠાવી લઈ અને તમો પહેલા પક્ષવાળાની તરફેણમાં જતા કરેલ છે, અને સદરહુ મીલકત્તનો સ્થળ ઉપર શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો તમો પહેલા પક્ષવાળાને સોંપી આપેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સદરહુ

મીલ્કતનો કબજો સ્થળ ઉપર સંભાળી લીધેલ છે, જેથી સદરહુ મીલ્કતનો કબજો યાવતચંદ્ર દિવાકરો કાળ માટેથી તમો પહેલા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરી દઈ તેની આ દસ્તાવેજમાં કબજા રસીદ કરી આપીએ છીએ અને તમોને કુલ સ્વતંત્ર માલિક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર બનાવીએ છીએ જેથી તમો સદરહુ મીલકતમાં વસો વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, બક્ષિસ કરો, વાપરવા આપો કે પછી તમારૂ દિલ ચાહે તે મુજબની હરકોઈ રીતની વહીવટ, વ્યવસ્થા કરી-કરાવી શકો છો, અને હવેથી સદરહુ મીલ્કત અંગે તમો તમારા નસીબનું જે કાંઈ મેળવો તે સદરહુ તમારૂ ગણાય તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબજે સોંપેલ મીલકતમા રેરા એકટની જોગવાઈ મુજબ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં **3%** સુધીનો ફેરફાર આવે તો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ક્ષેત્રફળ બાબતે કોઈ પણ જાતની તર–તકરાર બીજા પક્ષવાળા સાથે કરવા કરાવવાની નથી.

સદરહુ મીલ્કતના આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબના અમો બીજા પક્ષવાળાના માલિકીપણાના ટાઈટલો છે, અને સદરહુ મીલકત અમોએ આ અગાઉ અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરી-કરાવેલ નથી, જેથી સદરહ મીલ્કતમાં અન્ય કોઈનો કાંઈ જ હકક હિત કે લાગભાગ કે હીસ્સો નથી તથા કોઈ લોન કે બોજો નથી કે ટ્રસ્ટમાં, સેટલમેન્ટમાં, જામીનગીરીમાં વિગેરેમાં લખી આપેલ નથી તથા સદરહુ મીલકત કોઈના ટાંચ તારણ, જપ્તી, અવલજપ્તી, લીયન, લાઈનદોરીમાં નથી, કે સદરહુ મીલકત રેવન્યુ કોર્ટ કે સીવીલ કોર્ટ કે અન્ય કચેરીના દાવા-દુવીમાં સંડોવાયેલ નથી તથા સદરહુ મીલ્કત ઉપર કોઈના ખોરાકી–પોષાકી, ભરણ-પોષણ, હવા- ઉજાસ, રહેઠાંણ, વપરાશી ભાડુ, ઈઝમેન્ટના વિગેરે કોઈ હકકો નથી અને તે મુજબથી સદરહુ મીલ્કત તદ્દન, નકરજી, નબોજી, બિનજોખમી, ચોખ્ખા માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે તેની તમો પહેલા પક્ષવાળાને ખાત્રી આપવામાં આવે છે. તેમજ બીજા પક્ષવાળા દ્વારા તમો પહેલા પક્ષને સદરહુ મીલકતનું રેવન્યુ રેકર્ડ મંજૂર પ્લાન, ટાઈટલને લગતા દસ્તાવેજો વિગેરે પુરા પાડવામાં આવેલ હતા અને તે જોઈ તપાસી અને તેની ખાત્રી કરી સદરહુ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ખરીદ કરેલ છે, તે રીતે તમો પહેલા પક્ષવાળા સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ બાબતે સંપૂર્ણપણે માહીતગાર છોજેથી ભવિષ્યમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સદરહુ મીલકતના માલીકી ટાઈટલ બાબતે કોઈ વાંધો, વિરોધ કે તરતકરાર કરવા, કરાવવાની નથી, તેમ છતાં જો પહેલા પક્ષ દ્વારા તર-તકરાર કરવા કરાવવામાં આવે તો તે આ થકી રદબાતલ થાય .

સદરહુ પ્રોજેકટનું બીયુ.સી. મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને દસ્તાવેજ કર્યા બાદ સદર પ્રોજેકટમાં વધારાની એક.એસ.આઈ. મળે તો તે વધારાની એક.એસ.આઈ. તથા ટેરેસના બીજા પક્ષવાળાઓનો કોઈ હકક, અધિકાર રહેશે નહીં અને તે વધારાની એક.એસ.આઈ. તથા ટેરેસના તમામ હકકો, અધિકારો એલોટીના એસોસીએશની કે એલોટીઓ ધ્વારા રચિત સોસાયટીની રહેશે.

પહેલા પક્ષવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફ્લેટમાં અથવા પ્રોજેકટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી પહેલા પક્ષવાળા બીજા પક્ષવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો બીજા પક્ષવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો પહેલા પક્ષવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામીઓ પહેલા પક્ષવાળા લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તમો પહેલા પક્ષવાળા કે તેના થકી કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષવાળા પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

બીજા પક્ષવાળા પ્રયોજક દ્વારા પહેલા પક્ષવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી પહેલા પક્ષવાળાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા-કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષોવર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે

(૧) બિલ્ડીંગને નુકશાન : જો પહેલા પક્ષવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર

કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને એવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તૂટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૨) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતિઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ તૂટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે પહેલા પક્ષવાળાના ફલેટ કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણારી નહીં.

(૩) પહેલા પક્ષવાળા દ્વારા પોતાના ફ્લેટમાં કે બિલ્ડીંગમાં કોઈ રૂમમાં કે બાથરૂમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે હાનીકારક એસીડ તેમજ કોઈ વજનદાર વસ્તુ અથડાવવાથી પ્રયોજનામાં કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ થાય અથવા જો ડ્રેનેજલાઈન, પાણીની લાઈનના લીકેજના કારણે બિલ્ડીંગની મજબુતાઈમાં કે આયુષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો બીજા પક્ષવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા કે આવા કલેઈમને ભરપાઈ કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૪) આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ જો પહેલા પતના દ્વારા વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પણને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષવાળા આવી ખામી કે નકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

(૫) સદરહુ પ્રોજેકટમાં પ્રયોજક દ્વારા આપવામાં આવેલ કોમન સુવિધા કે યુનિટ વાઈઝની સુવિધાઓમાં આપવામાં આવેલ ફાયર સીસ્ટમ્‌ લીફટ, જનરેટર, વોટર પંપ, મશીન મેઈડ, ઈલેકટ્રીકસ કે ઈલેકટ્રોનિકસ વસ્તુઓનો સારી રીતે અને નિયમધ્ધ રીતે જે તે વિષયના નિષ્ણાંત વ્યકિત મારફતે સોસાયટીએ ઉપયોગ કરાવવાનો રહેશે, અને જે તે વસ્તુના લાયસન્સ, એન.ઓ.સી, નિયમિત રીતે રિન્ય કરવાના તથા ટાઈમ ટુ ટાઈમ યોરાઈઝ કોન્ટ કે એજન્સી પાસે સર્વિસ મરામત કરવાના રહેશે અને તેમ ન કરતા કોઈ હોનારત, અકસ્માત કે નુક્શાન સર્જાય તો તેની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે નહી. તેમજ પ્રમોટર દ્વારા તમો પહેલાને વેચાણ આપેલ ફલેટની અંદર આપેલ સુવીધાઓ જેવી કે, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, વોટર સપ્લાય તથા ડ્રેનેજના મટીરીયલ્સ સાથેનું પ્લમ્બીંગ, ફલોરીંગ વિગેરેનો એલોટી મારફતે ઉપયોગ કરવાથી ખરાબ થાય કે કોઈ નુકશાન થાય તો તે થયેલ નુકશાન ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની રહેશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષવાળા અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંધન કરવનામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજાપક્ષવાળાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

સદરહુ વસાહતની કુલ્લે તળ જમીનમાં તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ્મા બાંધકામના ક્ષેત્રફળ મુજબ તળની જમીનના ફાળે પડતા અવિભાજય હીસ્સાના માલીકી હકકો અન્ય ફલેટ હોલ્ડરો સાથે ધારણ કરવાને હકકદાર રહેશો સહી. તેમજ સમગ્ર વસાહતનો કોમન એરીયા, રસ્તા, રીસેપ્શન કેબીન, દાદર, પેસેજ, લીટ વેલ, લીફટ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓરવર્ડડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરીંગ, પાણીની લાઈનો, ડ્રેનેજ લાઈનો, આર.સી.સી. કેમ સ્ટ્રકચર, પાર્ટીશન વોલ, પાર્કિંગ, બિલ્ડીંગની રીસેપ્શાન વિગેરેમાં તમામ ફલેટ હોલ્ડરો રાભ્યોના સહીયારા વપરાશી હકકો રહેશે, તેમાં પહેલા પણનાને કોઈ સ્વતંત્ર માલીકી હક આપવામાં આવેલ નથી.

પ્રોજેકટમાં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટર સાયકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત પહેલા પક્ષવાળા એવા

ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલમંજર રાખેલ છે. બીજા પક્ષવાળા તમામ સભાસદોને કોમન સુવિધાની સોંપણી કરે તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો દ્વારા ડો સીસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવ્યેથી ધાને કે પ્રથમ કબજો મેળવ્યેથી તેઓને પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહી. પરંતુ, દરેક સભાસદોને પાંદગીનો એક સરખો અધિકાર રહેશે. આમ, યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે. તેમ છતાં તમામ સભાસદો નકકી કરેલ તે મુજબ પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે.

તમો પહેલા પક્ષવાળાને સદરહુ ફલેટ બુક કરાવ્યો ત્યારે કહેવામાં આવ્યા મુજબનું ફલેટ તથા કુલ્લે બિલ્ડીંગનું બાંધકામમટીરીયલ, ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, લીફટ, ટાઈલ્સ, કોમન ફેસીલીટીઝ વિગરે મિલકતને લગતી સંલગ્ન તમામ સુવિધાઓ બીજા પક્ષવાળા દ્વારા ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળી પુરી પાડવામાં આવેલ છે, જે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત મારફતે ચકાસણી કરી/કરાવેલ છે. અને સોદા વખતે થયેલ ચર્ચા મુજબ ફ્લેટ તથા બિલ્ડીંગના બાંધકામ સ્ટ્રકચરની ગુણવત્તા, કામગીરી અને કોમન સુવીધાઓ બાબતે તમોએ સંતોષ વ્યકત કરેલ છે અને તે બાબતે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કોઈ કરીયાદ રહેલ નથી, જેથી પહેલા પક્ષવાળાએ કે સોસાયટીએ ભવિષ્યમાં કોઈ તર–તકરાર કરવા કરાવવાની નથી અને જો કોઈ તર–તકરાર કરવા કરવવામાં આવે તો તે આ થકી રદ બાતલ ગણાય સહી, થાય સહી. તેમજ દરેક ફલેટ યુનિટ ધારકે પોતાના યુનિટ માટે આગ, અકસ્માત, ભુકંપ, પુર, જેવા કુદરતી પરીબળોથી થતા નુકશાન માટે વિમો લેવાનો રહેશે અને તેનુ પ્રિમિયમ જે તે યુનિટ ધારકે ભરવાનું રહેશે

પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટનો કબજો લીધા બાદ સદરહુ બિલ્ડીંગોના બાંધકામના બાથ સ્ટ્રકચરમાં કે એલીવેશનમાં કે પાણી ડ્રેનેજસંબંધી યુટીલીટીઝ જેવી કે બાથરૂમ, ટોયલેટ વિગેરેના વોટર કનેકશનમાં કે અન્ય રીતે ફેરફાર થઈ જાય તેવા કોઈ ફેરફાર તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કરવાના નથી. પહેલા પક્ષવાળાએ ખરીદ કરેલ ફલેટની બારીની ગ્રીલ બીજા પક્ષવાળાએ નકકી કરેલ ડીઝાઈન પ્રમાણે જ બનાવવાની રહેશે તયા મેઈન દરવાજાની ડીઝાઈન તથા બાલ્કની, ચોકડી, દાદર તથા પેસેજમાં આવેલા કલરમાં પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. ફલેટની બહાર કોમન પેસેજ, દાદર વિગેરેમાં

કોઈ માલસામાન કે ચીજ વસ્તુ મુકવાના કે લોખંડની ગ્રીલ બનાવવાની કે દીવાલ બનાવવાની નથી, તેમજ પહેલા પક્ષવાળાએ ફલેટની અંદર ફર્નિચર,પ્લમ્બીંગ, ડ્રેનેજ, એ.સી.ડીટીંગ, રીનોવેશન કરતી વખતે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરની અંદર તોડફોડ કે કોર કીંગ વિગેરે ઈમારતની સ્ટ્રકચરલ અને સ્ટ્રેન્થને નકશાન થાય તેવું કોઈ કાર્ય કરવાનું નથી તેમજ સરકાર દ્વારા કે સોસાયટી દ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેવું કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને હેરાનગતી કે મુશ્કેલી કે ન્યુસન્સ થાય તેવ કૃત્ય કરવા કરાવવાન નથી તેમ છતાં જો તમો પહેલા પાના દ્વારા ઉપરોકત કાર્ય કરવામાં આવશે તો અન્ય યુનિટ ધારકો બિલ્ડીંગન વહીવટતંત્ર કે સર્વિસ સોસાયટી તમોને તેમ કરતા અટકાવવા હકકદાર રહેશે અને તે માટે જે કાયદેસરની દિવાની કે ફોજદારી કાર્યવાહી કરવાની થાય તે કરી શકશે અને તે માટે સોસાયટીને થતા વકીલ ખર્ચ, નોટીસ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાના રહેશે. જેમાં અમો બીજા પક્ષવાળા આત્મીય એમ્પાયર ની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

સદરહુ **"રઘુવીર રીયલ્ટી"** ના પ્રોજેકટનું કામ પુરૂ થાય ત્યારબાદ તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ સાથે મળી સમગ્ર બિલ્ડીંગના સુવ્યવસ્થિત સંચાલન તેમજ વહીવટ માટે અને સભ્યોના હકક, હિતો જળવાય તે માટે એક વહીવટી તંત્ર કે સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. તેમાં તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ ફરજીયાત પણે સભ્ય બનવાનું રહેશે અને મજકુર વહીવટ તંત્ર કે સોસાયટી સદરહુ **"રઘુવીર રીયલ્ટી"** ના સંચાલન માટે જે નિતિ નિયમો બનાવે તેનું તમામ હોલ્ડરોએ ફરજીયાત, અચુક અને અફર રીતે પાલન કરવાનું રહેશે તે મુજબ તમારે પણ ફરજીયાત સભ્ય તરીકે જોડાવાનું રહેશેઅને આ વસાહતમાં આવેલ કોમન સગવડો જેવી કે, કોમન ગાર્ડન, મેઈન ગેટ, સિક્યુરીટી કેબીન, આંતરીક રસ્તાઓ, કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા કોમન એરીયાની, દાદર, પેસેજ અગાસીની સાફ સાઈના ખર્ચ, તેના જાળવણી ખર્ચ તેમજ વપરાશી ખર્ચ, કોમન વેરાઓ, કોમન લાઈટના બીલો વિગેરે પ્રકારના તમામ કોમન ખર્ચાઓમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટવાળી બિલ્ડીંગના હિસ્સું જે ખર્ચ આવે તેમાં તમોએ તથા બિલ્ડીંગના અન્ય તમામ સભ્યોએ સાથે મળીને ફાળે પડતી રકમ સોસાયટીના વહીવટીતંત્ર એટલે કે સોસાયટી એસોસીએશને આપવાની રહેશે, પરંતુ સદર યોજનાના તમામ સભ્ય વહીવટતંત્ર કે એસોસીએશનની રચના ન કરે ત્યાં સુધી સદર મેન્ટેનન્સની રકમ જે તે સભ્યોએ બીજા પક્ષવાળાને આપવાની રહેશે સહી. અને

તેમાં કસર થાય કે આવી ફાળાની રકમ આપવામાં તમો ઈન્કાર કરો તો તમોને આપવામાં આવેલી સહીયારી સગવડો જેવી કે પાર્કીંગ, લીફટ, પાણી વિગેરેનો વપરાશ બંધ કરવા વહીવટી તંત્ર કે સોસાયટી હકકદાર રહેશે અને તેના ઉપર કાયદેસરની કાર્યવાહી દ્વારા આવી મેઈન્ટેનન્સ રકમોની વસુલાત કરી શકશે. પરંતુ જે ફલેટ બીજાપક્ષવાળા પાસે વેચાયા વગરના બીજા પક્ષવાળાની માલીકી કબજામાં ખાલી પડી રહેલા હોય તેવા ફલેટો માટે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ કે નિભાવ ખર્ચ બીજા પક્ષવાળાએ આપવાનું રહેશે નહી

યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો બીજા પક્ષવાળાએ, તમો પહેલા પક્ષવાળા દ્વારા રચિત એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો તથા કોમન ફેસીલીટીઝનો સંપૂર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. અને જરૂરી લખાણો કરી આપવના રહેશે. તેમજ યોજનાના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજુરીઓ, ઈત્યાદીની નકલો સુપ્રત કરવાની રહેશે યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપ્રત કરવા અંગેના લખાણો દસ્તાવેજો કરવા અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તેમાં તમારા હિસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ, નાણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ચૂકવવાના રહેશે સહી.

તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ખરીદ કરેલ યુનીટ પરંતુ વીજ કનેકશન અલગ આપવામાં આવેલ છે. તેનું બીલ તમોએ સ્વતંત્ર પણ ભરવાનું રહેશે તેમજ તમોના યુનિટ પુરતા કોર્પોરેશનના કે સ્થાનિક સંસ્થાના કે સરકારના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, પાણી વેરો, ગટરના જોડાણો બાબતના વેરાઓ કે ભવિષ્યમાં અમલમાં આવતા કોઈપણ પ્રકારના વેરાઓ તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે. તેમજ જી.એસ.ટી., ટેક્ષ તથા ભવિષ્યમાં લાગુ થનાર કાયદા અન્વયે ચુકવવાના થતા ટેક્ષ અન્ય તમામ પ્રકારના ચકવવા પાત્ર ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે.

આત્મીય એમ્પાયર ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આપવામાં આવેલી સગવડો જેવી કે, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ઓટો ડોર લીફટસ, બોરવેલ પમ્પ, જનરેટર, ફાયર સેફટી વિગેરેનો મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ ગવર્મેન્ટ એપ્રુવ્ઠ કોન્ટ્રાકટરને આપવાનો રહેશે. કોન્ટ્રાકટની મુદત પુરી થયેથી દર વર્ષે ટાઈમ ટુ ટાઈમ રીન્યુ કરવાનો રહેશે અને જાળવણી કરવાની રહેશે. તેમજ આવા કોન્ટ્રકટની તમામ શરતો તમારે પાળવાની રહેશે. તથા આવી સગવડોની જાળવણી કરવાની રહેશે અને આવી સગવડોના વપરાશ માટે જાણકાર વ્યકિત રાખવાની રહેશે જેથી સગવડો

વ્યવસ્થિત મેન્ટેઈન થઈ શકે, તેમ ન કરતા કોઈ હોનારત અથવા ખરાબ થાય તેવા સંજોગોમાં તમામ જવાબદારી સોસાયટી કે જે તે બીલ્ડીંગની કમીટીઅથવા તો જે તે મેઈન્ટેનન્સ કંપની, ડીસ્ટ્રીબ્યુશન કંપની અને કોન્ટ્રાકટરની રહેશે, જે અંગે "આત્મીય એમ્પાયર" ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

ભવિષ્યમાં જયારે પણ સદરહુ **"રઘુવીર રીયલ્ટી"** ના બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગોનું રીનોવેશનનું કામ અથવા કોઈ પ્રકારનું રીપેરીંગ કામકરવાનું સોસાયટી કે વહીવટી તંત્ર નકકી કરે, તો તેમાં દરેક હોલ્ડરો સાથે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ફરીજીયાતપણે પુરતો સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે તથા તે અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેમા દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોના ભાગે પડતી રકમ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સોસાયટીને કે વહીવટી તંત્રને ફરીજીયાતપણે આપવાની રહેશે. તથા બિલ્ડીંગ અથવા કોઈ ફલેટને લગતા રીપેરીંગ કામ દરમ્યાન બીજાના ફ્લેટમાં જઈને રીપેરીંગ કામ કરવાનું થય તો દરેક ફલેટ હોલ્ડરોએ તેમાં પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે.

આ પ્રોજેકટનું નામ **"રઘુવીર રીયલ્ટી"** રાખવામાં આવેલ છે. તેમાં કોઈપણ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ દસ્તાવેજથી માલીક અને કોન્ટ્રાકટર તરીકેના કોઈ સંબંધો કે જવાબદારીઓ સ્થાપિત થતા નથી પરંતુ માલીક માલીક વચ્ચેનો સ્થાવર મિલકતના વેચાણનો વ્યવહાર ગણાશે.

ફ્લેટ હોલ્ડરોએ ફલેટનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં તેઓએ કોઈ વાણીજય પ્રકારનો કે રહેણાંક સિવાયનો બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવા કરાવવાનો નથી.

આ દસ્તાવેજની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે

ઉપરોકત તમામ શરતો તમો પહેલા પક્ષવાળાને સમજાવેલ છે. જે તમોએ કબલ મંજુર રાખેલ છે.

આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ રેરા કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવા પાત્ર હોઈ અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

આ દસ્તાવેજથી અમો બીજા પક્ષવાળાની સહી, સંમતી, હાજરી, કબુલાત ગણી લઈને સદરહુ મીલકત સરકારી, અર્ધ-સરકારી, રેકર્ડ ઓફ રાઈટસ દફતરે, સીટી સર્વે, જી.ઈ.બી., ... ઈલેકટ્રીક કંપની તથા અન્ય હરકોઈ દફતરે તમો પહેલા પક્ષવાળાનું નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરાવી શકો છો અને અમારૂ નામ કમી કરાવી શકો છો.

સદરહુ મીલ્કત અંગેના આજદીન સુધીના સરકારી,અર્ધ સરકારી કે અન્ય કોઈપણ સંસ્થાના મરવાપાત્ર હરકોઈ વેરા, ટેક્ષ, જમીન મહેસુલ,શીક્ષણ ઉપકર વિગેરે અમો બીજા પક્ષવાળાએ ભરપાઈ કર્યા છે, અને હવે પછી જે કાંઈ ભરવાના આવે તે તમામ સરકારી, અર્ધ સરકારી ટેક્ષ, કર, જી.એસ.ટી., વેરા, ભાગે પડતા મેઈન્ટેનન્સ, મરામત ચાર્જીસ વિગેરે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે અને તેવી તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષવાળાની રાખવામાં આવેલી છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ કુલ રૂ.....................– પુરાના ઈ-સ્ટેમ્પીંગ સ્ટેમ્પ પેપર વાપરી કરેલ છે. આ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ, વગેરે આનુષંગીક ખર્ચાઓ તમો પહેલા પલનાએ ભોગવેલ છે. અને ભવીષ્યમાં ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની આવે તે ભરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે .

વેચાણ રાખનારના યુનીટનો કબ્જો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો:-

વેચાણ આપનારના તરફથી ઉપર મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી વેચાણ રાખનારે યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબ્જો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર વેચાણ રાખનારનાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબ્જો મેળવવામાં નિષ્ફળ

જાય, અને યુનિટનો કબ્જો ન સ્વીકારે તો પણ યુનીટના મેઈન્ટેનન્સનાં નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી વેચાણ રાખનારની છે અને રહેશે.

વેચાણ રાખનારને કબ્જો સુપ્રત કર્યાનાં ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા મિલ્કતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, વેચાણ રાખનારના, વેચાણ આપનારનાં ધ્યાને લાવે અને તે ખામી વેચાણ રાખનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો વેચાણ આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, વેચાણ રાખનારના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ વેચાણ આપનારનાં નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી વેચાણ રખનારને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા વેચાણ રાખનારના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, વેચાણ આપનારનાં વેચાણ રાખનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલ્કતનો ઉપયોગ બીજા સભ્યોની મિલ્કતને નુકશાન ન થાય તે રીતે કરવા-કરાવવાનો રહેશે તેમજ સદર મિલક્તમાં આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં કોઇપણ જાતની વસ્તુઓ મુકી અન્ય માલિકોની લાગણીદુભાય કે અડચણરૂપ કે અંતરાય થાય તેવું કોઇ કૃત્ય કરવાનું નથી તેમજ સદર મિલ્કતમાં તમો વેચાણ રાખનારને કાયદાથી પ્રતિબંધિત કરવામાં આવેલ વસ્તુઓ રાખવાની નથી કે લાવવાની નથી તેમજ જલ્દી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો રાખવાના નથી. મિલ્કતમાં રહેનાર કે ધારકોનાં સ્વાસ્થ્યને નુક્શાન થાય તેવી પ્રવૃત્તિ-કાર્યો વેચાણ રાખનાર કે કોઇપણે કરવાના રહેશે નહી.

સદરહુ જમીનમાં બંધાઈ રહેલ સ્કીમના કોમબ એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એક તરફવાળાએ <u>**રઘુવીર રીયલ્ટી**</u> હાઉસીંગ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ છે. જેની બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનું છે. તીએ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા સ્કીમમાના કોમન એરીયાના વપરાશ અંગે ટ્રાન્સફર અંગે કોમન સવલતતા અંગે જે કોઈ નિતી નિયમો ઘડવામાં આવેલા છે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું છે. મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

વિવાદનું નિરાકરણ :-

આ કરાર અન્વયે વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદોનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધીત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે

આ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા અગાઉ બાનાખતની જોગવાઈઓનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા રુલ્સ અનુસાર પાલન કરવાનું રહેશે અને કોઈપણ જોગવાઈ રેરા એક્ટ કે રુલ્સની વિરુદ્ધમાં થશે તો આપોઆપ રદ ગણવામાં આવશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ તથા બાનાખતમાં દર્શાવેલ બીજી જોગવાઈઓ લાગુ પડશે

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વેચાણ આપનાર અને વેચાણ રાખનાર વચ્ચે તા.................. ના રોજ રજીસ્ટર્ડ બાનાખત થયેલ છે અને જેમાં દર્શાવેલ બધી જ શરતો અને જોગવાઈઓનું પાલન કરવામાં આવશે

સદરહુ મિલકતમાં આવેલ ઉપરોક્ત રચેલ ઓનર્સના એશોશીએશન સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓને સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણાતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE) /કબજા પ્રમાણપત્ર [OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યાના બાદ ઓનર્સ એશોશીએશન/ સોસાયટીને સોંપી આપવાના છે અને

મિલકતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સત્તાધિશોના પરવાના, જમીનની માલિકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એશોશીએશન/સોસાયટીને સોંપી તે સાથે સોંપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એશોશીએશન/સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે. જે હકિકત સદર સંકુલના કોમન એરીયા, સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ નો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, વ્યવસ્થા એશોશીએશન ઓફ એલોટીઝ/સર્વિસ સોસાયટીએ કરવાનો રહેશે.

SEVERAEILITY:- રદ કરવા બાબત

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવારદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

:: મિલ્કતનું વર્ણન ::

-:: પરિશિષ્ટ-૧::-

(સમગ્ર પ્રોજેક્ટ જમીનનું વર્ણન)

આણંદ ડીસ્ટ્રીકટ, સબડીસ્ટ્રીકટ, તાલુકા : આણંદ ના મોજે : **વલ્લભ વિદ્યાનગાર** એકત્રીત સીટી સર્વે **નં.૧૨૯૯,** જેનું કુલ **ક્ષેત્રફળ ૩૮૧૨.૦૩ ચો.મી. પૈકી પ્લોટ નં.૧૯૯૯ તથા પ્લોટ નં.૨૦૦૦ તથા પ્લોટ નં.૨૦૦૧, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૩૩૮.૭૭ ચો.મી. વાળી બીનખેતીલાયક** જમીનમાં અવકુડા (આણંદ-વિદ્યાનગર-કરમસદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી) ધ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ની જમીન કે જેનું **ક્ષેત્રફળ ૧૩૩૮.૭૭** ચો.મી. વાળી બીનખેતી લાયક જમીન જેના ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :-

પશ્ચિમ :-

ઉત્તર :-

દક્ષિણ :-

-:: પરિશિષ્ટ-૨::-

(વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન)

આણંદ ડીસ્ટ્રીકટ, સબડીસ્ટ્રીકટ, તાલુકા : આણંદ ના મોજે : **વલ્લભ વિદ્યાનગાર** એકત્રીત સીટી સર્વે **નં.૧૨૯૯,** જેનું કુલ **ક્ષેત્રફળ ૩૮૧૨.૦૩ ચો.મી. પૈકી પ્લોટ નં.૧૯૯૯ તથા પ્લોટ નં.૨૦૦૦ તથા પ્લોટ નં.૨૦૦૧, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૩૩૮.૭૭ ચો.મી. વાળી બીનખેતીલાયક** જમીનમાં અવકુડા (આણંદ-વિદ્યાનગર-કરમસદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી) ધ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ની જમીન કે જેનું **ક્ષેત્રફળ ૧૩૩૮.૭૭** ચો.મી. વાળી બીનખેતી લાયક જમીન બિનખેતીની ઉપર આયોજીત **"રઘુવીર રીયલ્ટી"** ના નામવાળી રહેણાક ફ્લેટો પૈકી **................ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર- .... વાળી મિલકત** કે જેનું અવકુડા ના મંજુર પ્લાન મુજબ તથા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ મુજબ **કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ....** ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. થાય છે તથા **બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ....**ચો.મી. થાય છે, તે તથા............ ચો.મી. વોશ એરીયાવાળી ફલેટવાળી મિલકત તથા ઈમારતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતી **વણવહેંચાયેલ ....** ચો.મી. જમીન સહીત અવિભાજય હિસ્સાની જમીન (જેમાં પ્રયોજનામાં આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમાં ફાળે પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે.) આથી તમોને વેચાણ આપેલ છે.

સદરહુ વેચાણ આપેલ મિકતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેના જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કોની વિગત નીચે મુજબ છે જેના ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :-

પશ્ચિમેઃ–

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

ઉપર :-

નીચે :-

-:: પરિશિષ્ટ -3 ::-

(પ્રોજેક્ટમાની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનું વર્ણન)

-:: એનેક્ષર-એ ::-

ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન

-:: એનેક્ષર-બી ::-

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

-:: એનેક્ષર-સી ::-

ફ્લોર પ્લાન

-:: એનેક્ષર-ડી ::-

પ્રોજેક્ટનું ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

૧. ટાઈલ્સ

૨. ઈલેકટ્રીક વાયર એન્ડ સ્વિચ

૩. પ્લમ્બિંગ/બાથરૂમ ફીક્ષ્ચર્સ

૪. કલર

ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બંને પક્ષકારોએ વાંચી સમજી, વિચારી તથા તન, મનનાં સાવધપણામાં કોઇનાં કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ સિવાય, કે ધાક-ધમકી સિવાય કે કોઇનાં કોઇપણ પ્રકારનાં લોભ-લાલચમાં આવ્યાં સિવાય, બીનકેફી હાલતમાં કરી આપેલ હોઇ અમોને તથા અમારા વંશ વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે

અત્રે.................................... મત્રુ અત્રે .... શાખ

મે.રઘુવીર રીયલ્ટી પેઢીના ભાગીદારો | સાક્ષીઓની સહી

....

(૧) પરેશકુમાર હસમુખભાઈ ઠક્કર,

....

(૨) તેજલબેન પરેશકુમાર ઠક્કર,

....

(૩) ફાલ્ગુન પરેશકુમાર ઠક્કર,

....

(૪) આદિત્ય પરેશકુમાર ઠક્કર

:: <u>દસ્તાવેજ વાળી મિલ્કતની ફોટો કોપી</u> ::

મોજે : **વલ્લભ વિદ્યાનગાર** તા.જી.આણંદનાઅ એકત્રીત સીટી સર્વે **નં.૧૨૯૯,** જેનું કુલ **ક્ષેત્રફળ ૩૮૧૨.૦૩ ચો.મી. પૈકી પ્લોટ નં.૧૯૯૯ તથા પ્લોટ નં.૨૦૦૦ તથા પ્લોટ નં.૨૦૦૧, જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૩૩૮.૭૭ ચો.મી. વાળી બીનખેતીલાયક "રઘુવીર રીયલ્ટી"** ના નામવાળી રહેણાક ફ્લેટો પૈકી **................ માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-...................... વાળી મિલકત** નો ફોટોગ્રાફ.

<u>જોડાણ</u>

<u>વેચાણ રાખનારની સહી</u> <u>ફોટોગ્રાફ</u> <u>અંગૂઠાનું નિશાન</u>

....

<u>વેચાણ આપનારની સહી</u> :-

મે.રઘુવીર રીયલ્ટી પેઢીના ભાગીદારો,

....

(૧) પરેશકુમાર હસમુખભાઈ ઠક્કર,

....

(૨) તેજલબેન પરેશકુમાર ઠક્કર,

....

(૩) ફાલ્ગુન પરેશકુમાર ઠક્કર,

....

(૪) આદિત્ય પરેશકુમાર ઠક્કર