-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર– ૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીનમાં **''શતક હાઇટસ''** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી માં બે ટાવર આવેલ છે જેમાં બ્લોક-એ માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે ૬ દુકાનો તથા ૩૬ ફલેટ બનાવેલ છે તથા બ્લોક-બી માં ૩૪ ફલેટ બનાવવામાં આવેલ છે, આમ કુલ-૭૦ ફલેટ તથા ૬ દુકાનો બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી માં આવેલ છે તેમજ બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના બેઝમેન્ટના ભાગે પાર્કીંગ આવેલ છે, તે પૈકી **બ્લોક–એ** માં આવેલ __________ ફલોરનો ફલેટ નં.__________ જેનો કારપેટ એરીયા ૬૦.૩૩ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૩૦.૦૦ ચો.મી. સહીતની મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.૨૮,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા અઠયાવીસ લાખ પુરાનો.

એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર

જમીન માલીક :– **(૧)** **રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ**, ઉવ.આ.૬૦, ધંધો-નિવૃત્ત, **(**PAN No. DECPP3390R**)**

(૨) **ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ**, ઉવ.આ.૬૨, ધંધો-ઘરકામ, **(**PAN No. DBBPP4944P**)**

(૩) **ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ**, ઉવ.આ.૫૮, ધંધો-વેપાર **(**PAN No. DAGPP4441B**)**

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે, **(૧) અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ**, ઉવ.આ.૫૯, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. ૩૦૩, સહજ એવન્યુ, બાલચંદાની હોસ્પીટલ સામે, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ તથા **(૨) જયેશભાઇ પુરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી**, ઉવ.આ.૬૦, ધંધો-વેપાર, રહે. **મુ.પો. બાકરોલ, ઠે. નવાઘરાં, કન્યાશાળા પાસે, તા.જી.આણંદના.**

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા ''અમો'', ''એક તરફવાળા'' અગર ''વેચાણ આપનાર'', એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''વેચાણ આપનાર'' તથા તેમના વંશ વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળાઃ– (૧) શ્રી ....,
વેચાણ રાખનાર ઉંમર આશરે વર્ષ–..., ધંધો–..........,(PAN : ....),
(૨) શ્રીમતી ....,
ઉંમર આશરે વર્ષ–..., ધંધો–..........,(PAN : ....),
બંને રહેવાસી–..

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "તમો", "બીજી તરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર", એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ "વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકે

(ત્રીજા પક્ષવાળા):- **વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર... અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ,** ઉવ.આ.૫૮, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. ૩૦૩, મેરુ શિખર એપાર્ટમેન્ટ, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ. (પેઢીનો પાન કાર્ડ નં. AANFV5398K)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "અમો", "ત્રીજી તરફવાળા" અગર "કન્ફર્મીંગ પાર્ટી", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "**વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર**" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર–૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપુર્ણ, સંયુકત, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પ્રોજેકટ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **"પરિશિષ્ટ–૧"** માં કરવામાં આવેલુ છે.

(બી) **સદરહુ જમીન એક તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળા વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરને ડેવલોપ કરવા સારુ આપેલ છે જેનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર તા. / /૨૦૧૮ ના રોજ નોંધણી નં. ______ થી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, આણંદમાં રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે, તે અંગેની જરુરી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરપાઇ કરી દીધેલ છે, તે આધારે ત્રીજી તરફવાળાએ કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકે સહી કરેલ છે.**

(સી) **સદરહુ બીનખેતીલાયક જમીનેમાં રહેણાંક્ના મકાનો બાંધકામ કરવા માટે જરૂરી પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબ ખેડાના હુકમ નં.એલ.એન.ડી./એન.એ./એસ.આર./૧૯/૮૭–૮૮/ તા.૨૯/૨/૧૯૮૮ થી આપવામાં આવેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક/વાણિજય હેતુ માટેની રીવાઇઝડ પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) નં. અવકુડા/લે–આઉટ/વશી/૬૫૬ તા.૨૪/૫/૨૦૧૭ નારોજ નકશા પાસ કરેલ છે, તેમજ રીવાઇઝડ બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબ આણંદના હુકમ નં. જમન-૧/એન.એ./એસ.આર./૬૫(એ)-૬૭/૧૬/૨૦૧૭-૧૮/વશી/૮૧૦૧ થી ૮૧૧૦ જિલ્લા કલેકટરની કચેરી, આણંદ તા.૧૭/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ રહેણાંક/વાણિજયના હેતુસર કલમ-૬૫(એ)/૬૭ મુજબ રીવાઇઝડ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે, તથા બાંધકામ અંગેની પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) નં. વી.પ./૫૧૧/૨૦૧૮ તા.૨૨/૦૩/૨૦૧૮ નારોજથી મળેલ છે જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.**

..૩..ઉપર

(ડી) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ત્રીજી તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા "શતક હાઇટસ" ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ પ્રોજેકટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેકટમાં "શતક હાઇટસ" સ્કીમમાં કુલ ૭૬ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–એ"** થી જોડેલી છે.

(ઈ) સદરહુ "શતક હાઇટસ" પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "એકટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનલર) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનુ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ .... ના રોજના નોંધણી નંબર–.............. થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–બી"** થી જોડેલી છે.

(એફ) આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો ત્રીજી તરફવાળાએ "શતક હાઇટસ" પ્રોજેકટનુ બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. આમ તે "શતક હાઇટસ" પ્રોજેકટમાં આવેલા તે પૈકી **બ્લોક-એ માં આવેલ ______ ફલોરનો ફલેટ નં. ______ જેનો કારપેટ એરીયા ૬૦.૩૩ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૩૦.૦૦ ચો.મી.** સહીતની મિલ્કત, તે રીતેની મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલુ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલ્કત હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલ્કત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **"પરિશિષ્ટ–૨"** માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા {રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ} તથા તેને જોડાયેલી બીજી તરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

	બાંધકામનો કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા)	પ્લાન પાસ મુજબ બાંધકામનો બિલ્ટઅપ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)
મિલ્કત **ટાઇપ-એ ____ ફલોરનો ફલેટ નં.____**	**૬૦.૩૩**	**૭૪.૧૨**

(જી) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજુરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તથા અન્ય તમામ મંજુરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ "શતક હાઇટસ" પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સામે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

..૪..ઉપર

(એચ) વેચાણ આપનારે સદરહુ પ્રોજેકટની કોમન એરીયા અને સવલતોના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ માટે **"શતક હાઈટસ ટાઈપ-એ ઓનર્સ એસોસીએશન"** નામના એસોસીએશનની રચના કરેલી છે (જેને હવે પછી **"મેનેજમેન્ટ બોડી"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). **"શતક હાઈટસ ટાઈપ-એ ઓનર્સ એસોસીએશન"** માં બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનુ છે/રહેશે. તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલ્કતના વાર્ષિક મેઈનટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામા આવે, તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચૂક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવુ મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે અને તે સુવીધાઓ બંધ કરી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા કોઈજ વાંધો લઈ શકશે નહીં. સદરહુ પ્રોજેકટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનુ વિગતવાર વર્ણન **પરિશિષ્ટ**–૩ માં કરવામાં આવેલુ છે).

(આઈ) તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા સારૂ અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન તથા બાંધકામ કિંમતના કુલ રૂા.૨૮,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા અઠયાવીસ લાખ પુરાની વેચાણ કિંમત ચુકવવાની તથા અન્ય સમજુતીઓનુ તમો દવારા પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ એક બાનાખત અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તારીખ .... ના રોજ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપેલુ છે, જે બાનાખત .... ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર–......... ઉપર નોંધાવવામાં આવેલુ છે. સદરહુ બાનાખતની શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર સદરહુ મિલ્કત અમો એક તરફવાળા યાને જમીન માલીકોને ઉચ્ચક રૂા.૧૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા દસ લાખ પુરા તથા ત્રીજી તરફવાળા યાને વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરને રૂા.૧૮,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા અઢાર લાખ પુરા તમો વેચાણ રાખનાર બીજી તરફવાળા ને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ, જે વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત

ક્રમ	બેન્કનું નામ તથા શાખા	ચેક /RTGS/D.D./ NEFT ની તારીખ	ચેક /RTGS/D.D./ NEFT નો નંબર	રકમ(રૂપીયા)
(૧)				
(૨)				
(૩)				
કુલ **રૂા.૨૮,૦૦,૦૦૦/–**				

..૫..ઉપર

એ રીતેના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા.૨૮,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા અઠયાવીસ લાખ પુરા તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને ઉપરોકત રીતે ચુકવ્યા છે, તે અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજી તરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલ્કત જે નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** મા વિગતવાર વર્ણવેલી છે, તે મિલ્કત તથા સદરહુ મિલ્કતમાના તથા તેને સંલગ્ન હરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા એ ભેગા મળીને બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(જે) સદરહુ જમીનમાં થનાર પ્રોજેકટની જમીન તથા પ્રોજેકટનો કોમન એરીયા, બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ તથા ફેસીલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તક રહેશે, તે બાબતની બીજી તરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મિલ્કતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલ્કતોના કરાર/વેચાણ દસ્તાવેજ/અન્ય લેખો તેવા અન્ય વ્યકિતઓ/ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે. અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વીગેરેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે. અને તે સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વીગેરેનો વપરાશ કરવા હકકદાર બનશે.

(કે) વેચાણ આપનાર આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** મા વર્ણવેલી મિલ્કતના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ મિલ્કત તદ્દન 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 સદરહુ અવેજના નાણાં ચુકતે લઈ સદરહુ મિલ્કત અમો વેચાણ આપનારાએ તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી છે અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપ્યો છે. તમે બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતનુ ક્ષેત્રફળ, બાંધકામ તથા તેમા આવેલ ફીકચર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેકટની કોમન ફેસીલીટીઝ, સગવડો, સવલતો વીગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેમાં બીજી તરફવાળાને કોઈની પણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

(એલ) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમા કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી. તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમા લેવામા આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમા લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો વેચાણ આપનારાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમા નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમા હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈ ભાડવાતનો હકક, દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમા અમારા સિવાય અન્ય

..૬..ઉપર

કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, બોજો કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી કે તેમા કોઈનોપણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી તથા તેના અમારા માલિકી હકકો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને અમોએ તેને બોજામા મુકી નથી તથા એવુ કાંઈ કર્યુ નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલિકી હકકોને અસર થાય. તેમજ અમારી આ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ આગાઉ અમોએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. તેમજ અમો કોઈના જામીન થયા નથી. તેમજ અમોએ કોઈ સોલવંસી મેળવેલી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલ્કતના અમો વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજી તરફવાળાના માલિકી હકકો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(એમ) હવેથી સદરહુ નીચે **પરિશિષ્ટ–ર** મા વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનુ દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાંથી જે કાંઈ રિધ્ધી સિધ્ધી ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ લેનારના નસીબનુ છે અને તેમા વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો કે હિત સંબંધ રહયા નથી.

(એન) અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલ્કત ઉપર અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળાએ આજદિન 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 જામીનગીરીમા આપી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અમોએ કોઈને પણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમા મુકેલી નથી.

(ઓ) દસ્તાવેજ થયાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજી તરફવાળા મિલ્કતમા અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રકચરમા ખામી હોવાનુ ત્રીજી તરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનુ ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી ત્રીજી તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ના હોય તો બીજી તરફવાળા ત્રીજી તરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ત્રીજી તરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(પી) સદરહુ મિલકત કુદરતી સંજોગોમાં ભવિષ્યમાં પડે આખડે તો તમો વેચાણ રાખનારને જે મિલકત વેચાણ આપેલ છે તે મિલકતના માપ ક્ષેત્રફળ મુજબ અન્ય સહમાલીકો સાથે નવેસરથી બાંધકામ કરવાને હકકદાર છો.

(i) જો આવી ખામીનુ કારણ એક તરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એક તરફવાળાના કાબુની બહારનુ હોય.

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

(iii) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દવારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે ત્રીજી તરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

(iv) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહીત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરેન્ટી અને વોરંટી આપવામાં આવતી હોય, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહીત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારીનો પીરીયડ પૂરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેરેન્ટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને જો તે રીન્યુ કરાવવા અંગેના 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 રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(vi) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજી તરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(vii) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન)(બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્લીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(viii) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(ix) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ(ફલોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના કેબલ(ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે તથા એરકન્ડીશન (એ. સી.) ના યુનીટના ફીટીંગ્સ/નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(x) બીજી તરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, બિલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનુ લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવુ કોઈપણ કામ ત્રીજી તરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલુ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે ત્રીજી તરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

(કયુ) ત્રીજી તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના **"એનેક્ષ્ચર–ડી"** દર્શાવ્યા મુજબનુ ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગરે આપવામાં આવશે.

(આર) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી આ પ્રોજેકટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

(એસ) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે. હવે પછીના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

..૮..ઉપર

(ટી) વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા તમો વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓએ નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** મા વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલ્કતના સંબંધમા કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવાય નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો કર્યા નથી. સદરહુ મિલ્કત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે તથા ત્રીજી તરફવાળા મેળવેલી છે.

(યુ) હવેથી સદરહુ નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** મા વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામા આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે, જેથી તેમા હવે વેચાણ આપનાર તથા તેમના વંશ વાલી વારસો ઈત્યાદીનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહયા નથી, જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ વાલી વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશુ નહી આમ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકક દાવો કરતા આવશે, તો તે તમામ જવાબદારીઓ તથા જોખમદારીઓનો જવાબ, નુકશાની અને ખર્ચ અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા અને તેમના વંશ વાલી વારસો પોતાની જાત તથા હરેક મિલ્કતથી વેચાણ લેનારને આપીશુ.

(વી) સદરહુ મિલ્કત તમો બીજી તરફવાળા તમારા ખર્ચે અને જવાબદારીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમા તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમા તમારા નામે ચઢાવી લેશો અને તેમા અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળાની સહી, સંમતીઓ, અરજીઓ, સાક્ષી, કબુલાત, જવાબ, સોગંદનામું, બોન્ડ વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા કરી આપીશુ.

(ડબ્લ્યુ) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ, બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજી તરફવાળા તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમા તમો બીજી તરફવાળાની સંમતી છે.

સદરહુ મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજુતીથી ખરીદેલી છે તે બાબત બીજી તરફવાળા કબુલ રાખે છે.

(૧) સદરહુ જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતફરવાળાએ **"શતક હાઈટસ ટાઈપ-એ ઓનર્સ એસોસીએશન"** ની રચના કરવામાં આવેલી છે. જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનુ છે. તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા સ્કીમમાંના કોમન એરીયાના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવેલા છે તેનુ તથા તેના બાયલોઝનુ તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ છે. મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૨) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વીગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/ મેન્ટેનેનસ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે. તેમા બીજી તરફવાળા તથા અન્ય તમામ સભાસદોની સંમતી છે. ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા તેમણે ખરીદેલી મિલ્કત વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરી શકશે તથા પ્રોજેકટમાના કોમન એરીયા અને સવલતોમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હકકો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલીકી છે અને રહેશે તેમા બીજી તરફવાળાની સંમતી છે.

..૯..ઉપર

(૩) સદરહુ ''શતક હાઇટસ'' નામના પ્રોજેકટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહુ પ્રોજેકટની મિલ્કતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડયે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજી તરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહી, તો સ્કીમમાની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક બીજી તરફવાળા તથા મિલ્કતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછુ પડે તો ત્રીજી તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી મુળ ફંડ (કોર્પસ/ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે. પણ બધા યુનીટો વેચાઈ ગયા પછીથી/સ્કીમનો વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવુ મેઈન્ટેનન્સ ત્રીજી તરફવાળાએ કરવાનુ નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલિકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનુ છે.

(૪) બીજી તરફવાળા તેમજ તેમની મિલ્કતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મિલ્કતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ બીજી તરફવાળાએ તેમની મિલ્કતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી. બીજી તરફવાળા તેમની મિલ્કતની જગ્યામા કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભયજનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી, જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૫) બીજી તરફવાળાએ પોતાની મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી બીજી તરફવાળા તેમના પોતના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજુરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં. બીજી તરફવાળાને મિલ્કતની 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 મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર બીજી તરફવાળા જ જવાબદાર રહેશે અને ત્રીજી તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજી તરફવાળાની એકલાની જ રહેશે. બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમા બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજમા કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજી તરફવાળા કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૬) બીજી તરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામા આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના બેઝમેન્ટમાં આવેલી પાર્કીંગની જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે બહારની સાઈડે પ્રોજેકટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

..૧૦.ઉપર

(૭) બીજી તરફવાળાને સદરહુ ફલેટનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ, દવાખાના, ટયુશન કલાસીસ, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસ કે અન્ય કોમર્શીયલ હેતુ માટે કરી શકશે નહી. તેમ કરતા બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી બીજી તરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૮) બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કતના બારી–બારણાની સાઈઝમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહી. તેમજ યુનીટમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૯) બીજી તરફવાળા તેમની મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનુ તથા અન્યના જાનમાલનુ જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૧૦) બીજી તરફવાળાએ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના છે. સદરહુ ફલેટના વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ તથા એજયુકેશનસેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા સ્કીમના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલ્કત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનુ બળતણ ખર્ચ સુવીધા, ગટર લાઈન, સફાઈની સુવીધા, કાયમી રોડમાં મુકેલી લાઈટની સુવીધા, બળતણ ખર્ચ, બીલ્ડીંગનુ મેઈન્ટેનેન્સ, જુદી–જુદી પાઈપોનુ મેઈન્ટેનેન્સ, કોમન લાઈટ કનેકશનનુ મેઈન્ટેનેન્સ, બોરનુ મેઈન્ટેનેન્સ, ઈલેકટ્રીક મોટરનુ મેઈન્ટેનેન્સ, પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ–સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતા સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશેજ, તેની બીજી તરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૧) બીજી તરફવાળા જાણે છે કે કોઈપણ સ્કીમમાં આવેલા સંડાસ, બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વીગેરેમાંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ તે પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવુ લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા શીવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ, કર્મચારીઓ દવારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વીગેરે હોઈ શકે. તે ગમે ત્યારે થઈ શકે. તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ કયારેય ત્રીજી તરફવાળાને જવાબદાર ગણવાના નથી કે નુકશાની/વળતર માંગવાનુ નથી. તે માટે તે હકકદાર નથી, તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૧૨) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમાના કર્મચારીઓ વિગેરેએ સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનુ નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતને નુકશાન થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનુ રહેશે.

..૧૧.ઉપર

(૧૩) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે પોતાની મિલ્કતના કર્મચારી, ગ્રાહકો, વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનુ પાર્કીગ તેઓ બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગે કરે તેવુ જણાવવાનુ છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપુર્વક અને નીતિનિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલા યુનીટોના જે તે રહીશને સ્કીમમા રાખેલા પાર્કીગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમા કોઈ બાંધકામ બીજી તરફવાળા કરવા હકકદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહી.

(૧૪) આ સ્કીમમા જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર ત્રીજી તરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજી તરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૧૫) બીજી તરફવાળા દવારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનુ પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે ત્રીજી તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતીઓનુ બીજી તરફવાળા પાસેથી અમલ કરાવવા માટે હકકદાર છે અને રહેશે.

(૧૬) સદરહુ મિલ્કત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવો હોય તો મિલ્કત ધરાવનારે ત્રીજી તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે. તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે તથા જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલ્કતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મિલ્કત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડવાતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના તથા સોસાયટીના નિયમોનુ અને સૂચનાઓનુ પાલન કરવાનુ છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે/મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનુ નથી.

(૧૭) બીજી તરફવાળા કે તેમના વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓ જયારે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા જે કોઈ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વીગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમ તેમની સહી–સંમતીઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૧૮) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ 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 તેમાના કર્મચારીઓનો વિગેરેએ સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનુ નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતને નુકશાન થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનુ રહેશે.

..૧૨.ઉપર

(૨૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજમા કંઈપણ લખ્યુ હોય તેનાથી બીજી તરફવાળાને **પરિશિષ્ટ–૨** માં જણાવેલી મિલ્કતની વચ્ચેની જગ્યા સીવાય કે ઉપરાંતમા બીજી તરફવાળાને સદરહુ સ્કીમમાની અન્ય કોઈજ યુનીટોમાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે હિત આપવામાં આવેલ નથી તથા તેમ આપ્યાનુ કે થયાનુ ગણાશે નહી. તેની સંપુર્ણ માલિકી એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા દવારા સ્કીમમાની તમામ મિલ્કતોનું વેચાણ થઈ જાય તથા એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને તમામ યુનીટોની તમામ વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય, ત્યાં સુધી તે તમામ મિલ્કતોનો સંપુર્ણ કન્ટ્રોલ તથા તમામ હકક માત્ર એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાનો રહેશે. બીજી તરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં, તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતોમા કોઈજ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહી.

(૨૧) બીજી તરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમા જણાવેલા સરનામે એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ કે ડેવલપરે કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજી તરફવાળાને પુરતી બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે. રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટીંગ કર્યેથી એક તરફવાળાની તથા ડેવલપરની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીનો અંત આવશે. જો રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટની બજવણી બીજી તરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે સંજોગોમાં અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોષ્ટીંગથી મોકલાવેલ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭(સાત) દિવસ પછી બીજી તરફવાળાને બજી ગયેલી (ડીમ્ડ સર્વીસ) ગણાશે.

(૨૨) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી આણંદ નગરપાલીકા, મધ્ય ગુજરાત વીજ લીમીટેડ (MGVCL) માં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૨૩) તમે બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે. અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મિલ્કતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેના તથા સમગ્ર સ્કીમના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે. તેનુ વેચાણ તે જેવી છે તેવી સ્થિતીમાં અમોએ તમને કરેલુ છે અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાંની તમામ શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૪) સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે "**શતક હાઈટસ**" સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૫) સદરહુ મિલ્કત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમા આવતી નથી. આ મિલ્કત શાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે. તેથી સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર મિલ્કત તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી, તેની અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૨૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% ટકા લેખેનો રૂા............/– અંકે રૂપિયા .... (રાઉન્ડ ફીગરમાં ગણતા) પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

..૧૩.ઉપર

(૨૭) અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

(૨૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, સર્વીસ/જીએસટી ટેક્ષ સર્વીસટેક્ષ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજી તરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે. એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

પરિશિષ્ટ–૧

(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનુ વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર– ૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીનમાં **"શતક હાઇટસ"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના નામથી બે ટાવર બાંધવામાં આવેલ છે જેમાં બ્લોક-એ માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે ૬ દુકાનો તથા ૩૬ ફલેટ બનાવેલ છે તથા બ્લોક-બી માં ૩૪ ફલેટ બનાવવામાં આવેલ છે, આમ કુલ-૭૦ ફલેટ તથા ૬ દુકાનો બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી માં આવેલ છે તેમજ બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના બેઝમેન્ટના ભાગે પાર્કીંગ આવેલ છે, તે આખી જમીનના ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :- ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૯ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- ૧૨ મીટરનો ટી.પી.નો રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે :- ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી આવેલ છે.
દક્ષિણે :- ટી.પી.નો ૧૮ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ–૨

(વેચાણ આપેલી મિલ્કતનુ વર્ણન)

ઉપરોકત વર્ણવેલ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી મિલકત પૈકી **બ્લોક-એ માં આવેલ ______ ફલોરનો ફલેટ નં.______ જેનો કારપેટ એરીયા ૬૦.૩૩ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૩૦.૦૦ ચો.મી. સહીત** તે રીતેની મિલ્કત. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

	બાંધકામનો કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા)	પ્લાન પાસ મુજબ બાંધકામનો બિલ્ટઅપ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)
મિલ્કત **ટાઇપ-એ ____ ફલોરનો ફલેટ નં.____**	**૬૦.૩૩**	**૭૪.૧૨**

..૧૪.ઉપર

બ્લોક-એ માં આવેલ __________ ફલોરનો ફલેટ નં. ________ ના ખૂંટની વિગત

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

ઉપર :–

નીચે :–

પરિશિષ્ટ–૩
(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)

[1] Garden in Common Plot.
[2] Light Facility in Road Area and Garden Area.
[3] Attractive Main Gate with Security Cabin.
[4] Pavered Block Road
[5] Water Supply of all Units by Bore.
[6] Lift & Generator facility.
[7] Fire hydrant System.
[8] C.C.T.V. Camera.

એનેક્ષ્ચર–એ
ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ષ્ચર–બી
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષ્ચર–સી
ફલોર પ્લાન

એનેક્ષ્ચર–ડી
પ્રોજેકટનુ ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

..૧૫.ઉપર

(૧) ફ્લેટ આર.સી.સી. સ્લેબવાળુ, દિવાલો ઈંટો ચણતરથી, તેની બહાર માલા પ્લાસ્ટર સ્ટ્રેકચર સાથે તથા અંદરનુ પ્લાસ્ટર સ્મુથ કરવાનુ છે.

(૨) રૂમમાં ૨૪" X ૨૪" વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૩) બાથરૂમ–સંડાસ અને રસોડામાં ૭ ફુટ હાઈટ ગ્લેઈઝડ ટાઈલ્સ.

(૪) અંદરની સાઈડે પુટ્ટી ફીનીશ તેમજ બહારની સાઈડે એકસ્ટીરીયલ પેઈન્ટસ.

(૫) સારી ગુણવતા ધરાવતા કોપર વાયરની કન્સીલ્ડ વાયરીંગ સાથે પુરતા લાઈટીંગ પોઈન્ટસ.

(૬) આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ મેઈન દરવાજો ડેકોરેટીવ બનાવવાનો છે, બારણાના દરવાજા વોટરપ્રુફ ફલશડોર લગાવવાના છે જેની ઉપર લેમીનેટની સીટ આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ લગાવવાની છે.

(૭) બારીઓની ફ્રેમ કલર એનાડાઈઝ એલ્યુમીનીયમ સેકશનની સેફટી ગ્રીલ સાથે લગાવી આપવાની છે.

(૮) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલા દાદરા ઉપર ટપ્પા ઉપર ગ્રેનાઈટ ફીટ કરી આપવાના છે તથા તેની રેલીંગ આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ લગાવી આપવાની છે.

(૯) બિલ્ડીંગ કન્સ્ટ્રકશન સિવાયની માર્જીનની જગ્યામા બ્લોક લગાવવાના છે.

(૧૦) અગાસીના ભાગમાં ચાઈના મોજેક લગાવી આપવાનુ છે.

(૧૧) પ્લમ્બીંગ કામમાં સારી બ્રાન્ડનુ સી. પી. વી. સી. મટીરીયલ વાપરવાનુ છે. સી. પી. ફીટીંગ તથા સેનેટરીવેર સારી કંપનીનુ આર્કીટેકની પસંદગી મુજબનુ વાપરવાનુ છે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, આણંદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વંશ વાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

..૧૬.ઉપર

આજ તારીખ ________ માહે ____________, સને ૨૦૧૮ ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે

એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર
જમીન માલીક :–

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ

(૨) ઈન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ

(૩) ઈન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ______________________

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ______________________

(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજી તરફવાળા–વેચાણ રાખનાર

(૧) ____________________________

(શ્રી.)

(૨) ____________________________

(શ્રી.)

ત્રીજી તરફવાળા–કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ
વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

તેઓએ પોતપોતાની સહી–અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી–કરેલો છે.

(૧) ____________________________

(૨) ____________________________

..૧૭.ઉપર

॥ ૧૭ ॥

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ.

એકતરફવાળા– વેચાણ આપનાર

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ

(૨) ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ

(૩) ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ____________________

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ____________________

(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજીતરફવાળા – વેચાણ રાખનાર

(૧) ________________________

(શ્રી)

(૨) ________________________

(શ્રી)

ત્રીજી તરફવાળા–કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ

વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

..૧૮.ઉપર

એકતરફવાળા–વેચાણ આપનાર	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાની છાપ**

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ

(૨) ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ

(૩) ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ______________________

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ______________________

(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજીતરફવાળા–વેચાણ રાખનાર	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાની છાપ**

(૧) ____________________________

(શ્રી)

(૨) ____________________________

(શ્રીમતી)

ત્રીજી તરફવાળા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાની છાપ**

વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને
તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે
નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર– ૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીનમાં **''શતક હાઈટસ''** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી માં બે ટાવર આવેલ છે જેમાં બ્લોક-એ માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે ૬ દુકાનો તથા ૩૬ ફલેટ બનાવેલ છે તથા બ્લોક-બી માં ૩૪ ફલેટ બનાવવામાં આવેલ છે, આમ કુલ-૭૦ ફલેટ તથા ૬ દુકાનો બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી માં આવેલ છે તેમજ બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના બેઝમેન્ટના ભાગે પાર્કીંગ આવેલ છે, તે પૈકી **બ્લોક-બી** માં આવેલ __________ ફલોરનો ફલેટ નં. __________ જેનો કારપેટ એરીયા ૪૧.૪૩ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૨૩.૩૩ ચો.મી. સહીતની મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.૧૮,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા અઢાર લાખ પુરાનો.

એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર

જમીન માલીક :– (૧) **રાજેશકુમાર મણીભાઈ પટેલ**, ઉવ.આ.૬૦, ધંધો-નિવૃત્ત, (PAN No. DECPP3390R)

(૨) **ઈન્દીરાબેન મણીભાઈ પટેલ**, ઉવ.આ.૬૨, ધંધો-ઘરકામ, (PAN No. DBBPP4944P)

(૩) **ઈન્દ્રવદન મણીભાઈ પટેલ**, ઉવ.આ.૫૮, ધંધો-વેપાર (PAN No. DAGPP4441B)

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે, **(૧) અશ્વિનભાઈ વાડીલાલ શાહ**, ઉવ.આ.૫૯, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. ૩૦૩, સહજ એવન્યુ, બાલચંદાની હોસ્પીટલ સામે, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ તથા **(૨) જયેશભાઈ પુરષોત્તમભાઈ મીસ્ત્રી**, ઉવ.આ.૬૦, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. બાકરોલ, ઠે. નવાઘરાં, કન્યાશાળા પાસે, તા.જી.આણંદના.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા ''અમો'', ''એક તરફવાળા'' અગર ''વેચાણ આપનાર'', એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''વેચાણ આપનાર'' તથા તેમના વંશ વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળાઃ– (૧) શ્રી ....,
વેચાણ રાખનાર ઉમર આશરે વર્ષ–..., ધંધો–.........,(PAN : ....),
(૨) શ્રીમતી ....,
ઉમર આશરે વર્ષ–..., ધંધો–.........,(PAN : ....),
બંને રહેવાસી–..

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "તમો", "બીજી તરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર", એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ "વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકે

(ત્રીજા પક્ષવાળા):- **વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર... અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ,** ઉવ.આ.૫૮, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. ૩૦૩, મેરુ શિખર એપાર્ટમેન્ટ, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ. (પેઢીનો પાન કાર્ડ નં. AANFV5398K)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "અમો", "ત્રીજી તરફવાળા" અગર "કન્ફર્મીંગ પાર્ટી", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "**વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર**" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર–૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપુર્ણ, સંયુકત, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પ્રોજેકટ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **"પરિશિષ્ટ–૧"** માં કરવામાં આવેલુ છે.

(બી) સદરહુ જમીન એક તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળા વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરને ડેવલોપ કરવા સારુ આપેલ છે જેનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર તા. / /૨૦૧૮ ના રોજ નોંધણી નં. ______ થી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, આણંદમાં રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે, તે અંગેની જરુરી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરપાઇ કરી દીધેલ છે, તે આધારે ત્રીજી તરફવાળાએ કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકે સહી કરેલ છે.

(સી) સદરહુ બીનખેતીલાયક જમીનેમાં રહેણાંક્ના મકાનો બાંધકામ કરવા માટે જરૂરી પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબ ખેડાના હુકમ નં.એલ.એન.ડી./એન.એ./એસ.આર./૧૯/૮૭–૮૮/ તા.૨૯/૨/૧૯૮૮ થી આપવામાં આવેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક/વાણિજય હેતુ માટેની રીવાઇઝડ પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) નં. અવકુડા/લે–આઉટ/વશી/૬૫૬ તા.૨૪/૫/૨૦૧૭ નારોજ નકશા પાસ કરેલ છે, તેમજ રીવાઇઝડ બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબ આણંદના હુકમ નં. જમન-૧/એન.એ./એસ.આર./૬૫(એ)-૬૭/૧૬/૨૦૧૭-૧૮/વશી/૮૧૦૧ થી ૮૧૧૦ જિલ્લા કલેકટરની કચેરી, આણંદ તા.૧૭/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ રહેણાંક/વાણિજયના હેતુસર કલમ-૬૫(એ)/૬૭ મુજબ રીવાઇઝડ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે, તથા બાંધકામ અંગેની પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) નં. વી.પ./૫૧૧/૨૦૧૮ તા.૨૨/૦૩/૨૦૧૮ નારોજથી મળેલ છે જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

..૩..ઉપર

(ડી) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન ત્રીજી તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા "શતક હાઇટસ" ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ પ્રોજેક્ટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં "શતક હાઇટસ" સ્કીમમાં કુલ ૭૬ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–એ"** થી જોડેલી છે.

(ઈ) સદરહુ "શતક હાઇટસ" પ્રોજેક્ટની નોંધણી અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "એકટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનલર) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનુ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ .... ના રોજના નોંધણી નંબર–.............. થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–બી"** થી જોડેલી છે.

(એફ) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો ત્રીજી તરફવાળાએ "શતક હાઇટસ" પ્રોજેક્ટનુ બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. આમ તે "શતક હાઇટસ" પ્રોજેક્ટમાં આવેલા તે પૈકી **બ્લોક-બી માં આવેલ _______ ફલોરનો ફલેટ નં. __________ જેનો કારપેટ એરીયા ૪૧.૪૩ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૨૩.૩૩ ચો.મી.** સહીતની મિલ્કત, તે રીતેની મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલુ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલ્કત હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલ્કત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **"પરિશિષ્ટ–૨"** માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા {રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ} તથા તેને જોડાયેલી બીજી તરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

	બાંધકામનો કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા)	પ્લાન પાસ મુજબ બાંધકામનો બિલ્ટઅપ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)
મિલ્કત **ટાઈપ-બી _____ ફલોરનો ફલેટ નં.____**	**૪૧.૪૩**	**૫૦.૮૦**

(જી) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજુરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તથા અન્ય તમામ મંજુરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ "શતક હાઇટસ" પ્રોજેક્ટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સામે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

..૪..ઉપર

(એચ) વેચાણ આપનારે સદરહુ પ્રોજેકટની કોમન એરીયા અને સવલતોના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ માટે **"શતક હાઈટસ ટાઈપ-બી ઓનર્સ એસોસીએશન"** નામના એસોસીએશનની રચના કરેલી છે (જેને હવે પછી **"મેનેજમેન્ટ બોડી"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). **"શતક હાઈટસ ટાઈપ-બી ઓનર્સ એસોસીએશન"** માં બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનુ છે/રહેશે. તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલ્કતના વાર્ષિક મેઈનટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામા આવે, તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચૂક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવુ મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે અને તે સુવીધાઓ બંધ કરી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા કોઈજ વાંધો લઈ શકશે નહીં. સદરહુ પ્રોજેકટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનુ વિગતવાર વર્ણન **પરિશિષ્ટ**–૩ માં કરવામાં આવેલુ છે).

(આઈ) તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા સારૂ અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન તથા બાંધકામ કિંમતના કુલ રૂા.૧૮,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા અઢાર લાખ પુરાની વેચાણ કિંમત ચુકવવાની તથા અન્ય સમજુતીઓનુ તમો દવારા પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ એક બાનાખત અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તારીખ .... ના રોજ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપેલુ છે, જે બાનાખત .... ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર–......... ઉપર નોંધાવવામાં આવેલુ છે. સદરહુ બાનાખતની શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર સદરહુ મિલ્કત અમો એક તરફવાળા યાને જમીન માલીકોને ઉચ્ચક રૂા.૭,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા સાત લાખ પુરા તથા ત્રીજી તરફવાળા યાને વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરને રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા અગિયાર લાખ પુરા તમો વેચાણ રાખનાર બીજી તરફવાળા ને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ, જે વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત

ક્રમ	બેન્કનું નામ તથા શાખા	ચેક /RTGS/D.D./ NEFT ની તારીખ	ચેક /RTGS/D.D./ NEFT નો નંબર	રકમ(રૂપીયા)
(૧)				
(૨)				
(૩)				

કુલ **રૂા.૧૮,૦૦,૦૦૦/–**

..૫..ઉપર

એ રીતેના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા.૧૮,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા અઢાર લાખ પુરા તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને ઉપરોકત રીતે ચુકવ્યા છે, તે અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજી તરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલ્કત જે નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** મા વિગતવાર વર્ણવેલી છે, તે મિલ્કત તથા સદરહુ મિલ્કતમાના તથા તેને સંલગ્ન હરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા એ ભેગા મળીને બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(જે) સદરહુ જમીનમાં થનાર પ્રોજેકટની જમીન તથા પ્રોજેકટનો કોમન એરીયા, બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ તથા ફેસીલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તક રહેશે, તે બાબતની બીજી તરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મિલ્કતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલ્કતોના કરાર/વેચાણ દસ્તાવેજ/અન્ય લેખો તેવા અન્ય વ્યકિતઓ/ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે. અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વીગેરેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે. અને તે સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વીગેરેનો વપરાશ કરવા હકકદાર બનશે.

(કે) વેચાણ આપનાર આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** મા વર્ણવેલી મિલ્કતના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ મિલ્કત તદ્દન 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 સદરહુ અવેજના નાણાં ચુકતે લઈ સદરહુ મિલ્કત અમો વેચાણ આપનારાએ તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી છે અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપ્યો છે. તમે બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતનુ ક્ષેત્રફળ, બાંધકામ તથા તેમા આવેલ ફીકચર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેકટની કોમન ફેસીલીટીઝ, સગવડો, સવલતો વીગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેમાં બીજી તરફવાળાને કોઈની પણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

(એલ) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમા કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી. તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમા લેવામા આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમા લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો વેચાણ આપનારાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમા નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમા હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈ ભાડવાતનો હકક, દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમા અમારા સિવાય અન્ય

..૬..ઉપર

કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, બોજો કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી કે તેમા કોઈનોપણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી તથા તેના અમારા માલિકી હકકો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને અમોએ તેને બોજામા મુકી નથી તથા એવુ કાંઈ કર્યુ નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલિકી હકકોને અસર થાય. તેમજ અમારી આ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ આગાઉ અમોએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. તેમજ અમો કોઈના જામીન થયા નથી. તેમજ અમોએ કોઈ સોલવંસી મેળવેલી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલ્કતના અમો વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજી તરફવાળાના માલિકી હકકો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(એમ) હવેથી સદરહુ નીચે **પરિશિષ્ટ–ર** મા વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનુ દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાંથી જે કાંઈ રિધ્ધી સિધ્ધી ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ લેનારના નસીબનુ છે અને તેમા વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો કે હિત સંબંધ રહયા નથી.

(એન) અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલ્કત ઉપર અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળાએ આજદિન 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 જામીનગીરીમા આપી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અમોએ કોઈને પણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમા મુકેલી નથી.

(ઓ) દસ્તાવેજ થયાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજી તરફવાળા મિલ્કતમા અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રકચરમા ખામી હોવાનુ ત્રીજી તરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનુ ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી ત્રીજી તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ના હોય તો બીજી તરફવાળા ત્રીજી તરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ત્રીજી તરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(પી) સદરહુ મિલકત કુદરતી સંજોગોમાં ભવિષ્યમાં પડે આખડે તો તમો વેચાણ રાખનારને જે મિલકત વેચાણ આપેલ છે તે મિલકતના માપ ક્ષેત્રફળ મુજબ અન્ય સહમાલીકો સાથે નવેસરથી બાંધકામ કરવાને હકકદાર છો.

(i) જો આવી ખામીનુ કારણ એક તરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એક તરફવાળાના કાબુની બહારનુ હોય.

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

(iii) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દવારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે ત્રીજી તરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

..૭..ઉપર

(iv) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહીત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરેન્ટી અને વોરંટી આપવામાં આવતી હોય, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહીત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારીનો પીરીયડ પૂરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેરેન્ટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને જો તે રીન્યુ કરાવવા અંગેના 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 રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(vi) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજી તરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(vii) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન)(બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્લીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(viii) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(ix) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ(ફલોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના કેબલ(ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે તથા એરકન્ડીશન (એ. સી.) ના યુનીટના ફીટીંગ્સ/નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(x) બીજી તરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, બિલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનુ લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવુ કોઈપણ કામ ત્રીજી તરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલુ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે ત્રીજી તરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

(કયુ) ત્રીજી તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના **"એનેક્ષ્ચર–ડી"** દર્શાવ્યા મુજબનુ ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગરે આપવામાં આવશે.

(આર) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી આ પ્રોજેકટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

(એસ) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે. હવે પછીના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

..૮..ઉપર

(ટી) વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા તમો વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓએ નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** મા વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલ્કતના સંબંધમા કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવાય નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો કર્યા નથી. સદરહુ મિલ્કત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે તથા ત્રીજી તરફવાળા મેળવેલી છે.

(યુ) હવેથી સદરહુ નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** મા વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામા આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે, જેથી તેમા હવે વેચાણ આપનાર તથા તેમના વંશ વાલી વારસો ઈત્યાદીનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહયા નથી, જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ વાલી વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશુ નહી આમ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકક દાવો કરતા આવશે, તો તે તમામ જવાબદારીઓ તથા જોખમદારીઓનો જવાબ, નુકશાની અને ખર્ચ અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા અને તેમના વંશ વાલી વારસો પોતાની જાત તથા હરેક મિલ્કતથી વેચાણ લેનારને આપીશુ.

(વી) સદરહુ મિલ્કત તમો બીજી તરફવાળા તમારા ખર્ચે અને જવાબદારીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમા તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમા તમારા નામે ચઢાવી લેશો અને તેમા અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળાની સહી, સંમતીઓ, અરજીઓ, સાક્ષી, કબુલાત, જવાબ, સોગંદનામું, બોન્ડ વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા કરી આપીશુ.

(ડબ્લ્યુ) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ, બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજી તરફવાળા તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમા તમો બીજી તરફવાળાની સંમતી છે.

સદરહુ મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજુતીથી ખરીદેલી છે તે બાબત બીજી તરફવાળા કબુલ રાખે છે.

(૧) સદરહુ જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતફરવાળાએ **"શતક હાઈટસ ટાઈપ-બી ઓનર્સ એસોસીએશન"** ની રચના કરવામાં આવેલી છે. જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનુ છે. તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા સ્કીમમાંના કોમન એરીયાના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવેલા છે તેનુ તથા તેના બાયલોઝનુ તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ છે. મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૨) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વીગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/ મેન્ટેનેનસ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે. તેમા બીજી તરફવાળા તથા અન્ય તમામ સભાસદોની સંમતી છે. ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા તેમણે ખરીદેલી મિલ્કત વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરી શકશે તથા પ્રોજેકટમાના કોમન એરીયા અને સવલતોમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હકકો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલીકી છે અને રહેશે તેમા બીજી તરફવાળાની સંમતી છે.

..૯..ઉપર

(૩) સદરહુ ''શતક હાઈટસ'' નામના પ્રોજેકટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહુ પ્રોજેકટની મિલ્કતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડયે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજી તરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહી, તો સ્કીમમાની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક બીજી તરફવાળા તથા મિલ્કતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછુ પડે તો ત્રીજી તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી મુળ ફંડ (કોર્પસ/ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે. પણ બધા યુનીટો વેચાઈ ગયા પછીથી/સ્કીમનો વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવુ મેઈન્ટેનન્સ ત્રીજી તરફવાળાએ કરવાનુ નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલિકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનુ છે.

(૪) બીજી તરફવાળા તેમજ તેમની મિલ્કતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મિલ્કતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ બીજી તરફવાળાએ તેમની મિલ્કતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી. બીજી તરફવાળા તેમની મિલ્કતની જગ્યામા કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભયજનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી, જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૫) બીજી તરફવાળાએ પોતાની મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી બીજી તરફવાળા તેમના પોતના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજુરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં. બીજી તરફવાળાને મિલ્કતની 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 મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર બીજી તરફવાળા જ જવાબદાર રહેશે અને ત્રીજી તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજી તરફવાળાની એકલાની જ રહેશે. બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમા બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજમા કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજી તરફવાળા કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૬) બીજી તરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામા આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના બેઝમેન્ટમાં આવેલી પાર્કીંગની જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે બહારની સાઈડે પ્રોજેકટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

..૧૦.૯૫ર

(૭) બીજી તરફવાળાને સદરહુ ફલેટનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ, દવાખાના, ટયુશન કલાસીસ, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસ કે અન્ય કોમર્શીયલ હેતુ માટે કરી શકશે નહી. તેમ કરતા બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી બીજી તરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૮) બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કતના બારી–બારણાની સાઈઝમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહી. તેમજ યુનીટમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૯) બીજી તરફવાળા તેમની મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનુ તથા અન્યના જાનમાલનુ જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૧૦) બીજી તરફવાળાએ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના છે. સદરહુ ફલેટના વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ તથા એજયુકેશનસેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા સ્કીમના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલ્કત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનુ બળતણ ખર્ચ સુવીધા, ગટર લાઈન, સફાઈની સુવીધા, કાયમી રોડમાં મુકેલી લાઈટની સુવીધા, બળતણ ખર્ચ, બીલ્ડીંગનુ મેઈન્ટેનેન્સ, જુદી–જુદી પાઈપોનુ મેઈન્ટેનેન્સ, કોમન લાઈટ કનેકશનનુ મેઈન્ટેનેન્સ, બોરનુ મેઈન્ટેનેન્સ, ઈલેકટ્રીક મોટરનુ મેઈન્ટેનેન્સ, પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ–સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતા સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશેજ, તેની બીજી તરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૧) બીજી તરફવાળા જાણે છે કે કોઈપણ સ્કીમમાં આવેલા સંડાસ, બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વીગેરેમાંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ તે પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવુ લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા શીવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ, કર્મચારીઓ દવારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વીગેરે હોઈ શકે. તે ગમે ત્યારે થઈ શકે. તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ કયારેય ત્રીજી તરફવાળાને જવાબદાર ગણવાના નથી કે નુકશાની/વળતર માંગવાનુ નથી. તે માટે તે હકકદાર નથી, તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૧૨) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમાના કર્મચારીઓ વિગેરેએ સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનુ નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતને નુકશાન થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનુ રહેશે.

..૧૧.ઉપર

(૧૩) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે પોતાની મિલ્કતના કર્મચારી, ગ્રાહકો, વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનુ પાર્કીગ તેઓ બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે કરે તેવુ જણાવવાનુ છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપુર્વક અને નીતિનિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલા યુનીટોના જે તે રહીશને સ્કીમમા રાખેલા પાર્કીગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમા કોઈ બાંધકામ બીજી તરફવાળા કરવા હકકદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહી.

(૧૪) આ સ્કીમમા જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર ત્રીજી તરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજી તરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૧૫) બીજી તરફવાળા દવારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનુ પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે ત્રીજી તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતીઓનુ બીજી તરફવાળા પાસેથી અમલ કરાવવા માટે હકકદાર છે અને રહેશે.

(૧૬) સદરહુ મિલ્કત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવો હોય તો મિલ્કત ધરાવનારે ત્રીજી તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે. તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે તથા જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલ્કતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મિલ્કત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડવાતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના તથા સોસાયટીના નિયમોનુ અને સૂચનાઓનુ પાલન કરવાનુ છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે/મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનુ નથી.

(૧૭) બીજી તરફવાળા કે તેમના વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓ જયારે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા જે કોઈ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વીગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમ તેમની સહી–સંમતીઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૧૮) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ 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 તેમાના કર્મચારીઓનો વિગેરેએ સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનુ નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતને નુકશાન થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનુ રહેશે.

..૧૨.ઉપર

(૨૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજમા કંઈપણ લખ્યુ હોય તેનાથી બીજી તરફવાળાને **પરિશિષ્ટ–૨** માં જણાવેલી મિલ્કતની વચ્ચેની જગ્યા સીવાય કે ઉપરાંતમા બીજી તરફવાળાને સદરહુ સ્કીમમાની અન્ય કોઈજ યુનીટોમાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે હિત આપવામાં આવેલ નથી તથા તેમ આપ્યાનુ કે થયાનુ ગણાશે નહી. તેની સંપુર્ણ માલિકી એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા દવારા સ્કીમમાની તમામ મિલ્કતોનું વેચાણ થઈ જાય તથા એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને તમામ યુનીટોની તમામ વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય, ત્યાં સુધી તે તમામ મિલ્કતોનો સંપુર્ણ કન્ટ્રોલ તથા તમામ હકક માત્ર એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાનો રહેશે. બીજી તરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં, તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતોમા કોઈજ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહી.

(૨૧) બીજી તરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમા જણાવેલા સરનામે એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ કે ડેવલપરે કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજી તરફવાળાને પુરતી બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે. રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટીંગ કર્યેથી એક તરફવાળાની તથા ડેવલપરની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીનો અંત આવશે. જો રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટની બજવણી બીજી તરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે સંજોગોમાં અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોર્ષ્ટીગથી મોકલાવેલ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭(સાત) દિવસ પછી બીજી તરફવાળાને બજી ગયેલી (ડીમ્ડ સર્વીસ) ગણાશે.

(૨૨) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી આણંદ નગરપાલીકા, મધ્ય ગુજરાત વીજ લીમીટેડ (MGVCL) માં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૨૩) તમે બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે. અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મિલ્કતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેના તથા સમગ્ર સ્કીમના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે. તેનુ વેચાણ તે જેવી છે તેવી સ્થિતીમાં અમોએ તમને કરેલુ છે અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાંની તમામ શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૪) સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે "**શતક હાઈટસ**" સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૫) સદરહુ મિલ્કત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમા આવતી નથી. આ મિલ્કત શાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે. તેથી સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર મિલ્કત તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી, તેની અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૨૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% ટકા લેખેનો રૂા............/– અંકે રૂપિયા .... (રાઉન્ડ ફીગરમાં ગણતા) પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

..૧૩.ઉપર

(૨૭) અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

(૨૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, સર્વીસ/જીએસટી ટેક્ષ સર્વીસટેક્ષ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજી તરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે. એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

પરિશિષ્ટ–૧

(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનુ વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર– ૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીનમાં **"શતક હાઇટસ"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના નામથી બે ટાવર બાંધવામાં આવેલ છે જેમાં બ્લોક-એ માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે ૬ દુકાનો તથા ૩૬ ફલેટ બનાવેલ છે તથા બ્લોક-બી માં ૩૪ ફલેટ બનાવવામાં આવેલ છે, આમ કુલ-૭૦ ફલેટ તથા ૬ દુકાનો બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી માં આવેલ છે તેમજ બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના બેઝમેન્ટના ભાગે પાર્કીંગ આવેલ છે, તે આખી જમીનના ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :- ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૯ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- ૧૨ મીટરનો ટી.પી.નો રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે :- ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી આવેલ છે.
દક્ષિણે :- ટી.પી.નો ૧૮ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ–૨

(વેચાણ આપેલી મિલ્કતનુ વર્ણન)

ઉપરોકત વર્ણવેલ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી મિલકત પૈકી **બ્લોક-બી માં આવેલ ________ ફલોરનો ફલેટ નં. ________ જેનો કારપેટ એરીયા ૪૧.૪૩ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૨૩.૩૩ ચો.મી. સહીત** તે રીતેની મિલ્કત. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

	બાંધકામનો કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા)	પ્લાન પાસ મુજબ બાંધકામનો બિલ્ટઅપ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)
મિલ્કત **ટાઇપ-બી ____ ફલોરનો ફલેટ નં.____**	**૪૧.૪૩**	**૫૦.૮૦**

..૧૪.ઉપર

બ્લોક-બી માં આવેલ __________ ફલોરનો ફલેટ નં. ________ ના ખૂંટની વિગત

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

ઉપર :–

નીચે :–

પરિશિષ્ટ–૩
(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)

[1] Garden in Common Plot.
[2] Light Facility in Road Area and Garden Area.
[3] Attractive Main Gate with Security Cabin.
[4] Pavered Block Road
[5] Water Supply of all Units by Bore.
[6] Lift & Generator facility.
[7] Fire hydrant System.
[8] C.C.T.V. Camera.

એનેક્ષ્ચર–એ
ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ષ્ચર–બી
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષ્ચર–સી
ફલોર પ્લાન

એનેક્ષ્ચર–ડી
પ્રોજેકટનુ ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

..૧૫.ઉપર

(૧) ફલેટ આર.સી.સી. સ્લેબવાળુ, દિવાલો ઈંટો ચણતરથી, તેની બહાર માલા પ્લાસ્ટર સ્ટ્રેકચર સાથે તથા અંદરનુ પ્લાસ્ટર સ્મુથ કરવાનુ છે.

(૨) રૂમમાં ૨૪" X ૨૪" વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૩) બાથરૂમ–સંડાસ અને રસોડામાં ૭ ફુટ હાઈટ ગ્લેઈઝડ ટાઈલ્સ.

(૪) અંદરની સાઈડે પુટ્ટી ફીનીશ તેમજ બહારની સાઈડે એકસ્ટીરીયલ પેઈન્ટસ.

(૫) સારી ગુણવતા ધરાવતા કોપર વાયરની કન્સીલ્ડ વાયરીંગ સાથે પુરતા લાઈટીંગ પોઈન્ટસ.

(૬) આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ મેઈન દરવાજો ડેકોરેટીવ બનાવવાનો છે, બારણાના દરવાજા વોટરપ્રુફ ફલશડોર લગાવવાના છે જેની ઉપર લેમીનેટની સીટ આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ લગાવવાની છે.

(૭) બારીઓની ફ્રેમ કલર એનાડાઈઝ એલ્યુમીનીયમ સેકશનની સેફટી ગ્રીલ સાથે લગાવી આપવાની છે.

(૮) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલા દાદરા ઉપર ટપ્પા ઉપર ગ્રેનાઈટ ફીટ કરી આપવાના છે તથા તેની રેલીંગ આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ લગાવી આપવાની છે.

(૯) બિલ્ડીંગ કન્સ્ટ્રકશન સિવાયની માર્જીનની જગ્યામા બ્લોક લગાવવાના છે.

(૧૦) અગાસીના ભાગમાં ચાઈના મોજેક લગાવી આપવાનુ છે.

(૧૧) પ્લમ્બીંગ કામમાં સારી બ્રાન્ડનુ સી. પી. વી. સી. મટીરીયલ વાપરવાનુ છે. સી. પી. ફીટીંગ તથા સેનેટરીવેર સારી કંપનીનુ આર્કીટેકની પસંદગી મુજબનુ વાપરવાનુ છે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, આણંદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વંશ વાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

..૧૬.ઉપર

આજ તારીખ ________ માહે ____________, સને ૨૦૧૮ ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે

એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર
જમીન માલીક :–

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ

(૨) ઈન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ

(૩) ઈન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ______________________

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ______________________

(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજી તરફવાળા–વેચાણ રાખનાર

(૧) ____________________________

(શ્રી.)

(૨) ____________________________

(શ્રી.)

ત્રીજી તરફવાળા–કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ
વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

તેઓએ પોતપોતાની સહી–અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી–કરેલો છે.

(૧) ____________________________

(૨) ____________________________

..૧૭.ઉપર

॥ ૧૭ ॥

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ.

એકતરફવાળા– વેચાણ આપનાર

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ

(૨) ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ

(૩) ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ______________________

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ______________________

(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજીતરફવાળા – વેચાણ રાખનાર

(૧) ____________________________

(શ્રી)

(૨) ____________________________

(શ્રી)

ત્રીજી તરફવાળા–કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ

વેટ્રીવલ ઇન્ફાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

..૧૮.ઉપર

એકતરફવાળા–વેચાણ આપનાર **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાની છાપ**

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ

(૨) ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ

(૩) ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ______________________

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ______________________

(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજીતરફવાળા–વેચાણ રાખનાર **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાની છાપ**

(૧) ____________________________

(શ્રી)

(૨) ____________________________

(શ્રીમતી)

ત્રીજી તરફવાળા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાની છાપ**

વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને
તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે

નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર– ૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીનમાં **''શતક હાઈટસ''** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી માં બે ટાવર આવેલ છે જેમાં બ્લોક-એ માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે ૬ દુકાનો તથા ૩૬ ફલેટ બનાવેલ છે તથા બ્લોક-બી માં ૩૪ ફલેટ બનાવવામાં આવેલ છે, આમ કુલ-૭૦ ફલેટ તથા ૬ દુકાનો બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી માં આવેલ છે તેમજ બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના બેઝમેન્ટના ભાગે પાર્કીંગ આવેલ છે, તે પૈકી **બ્લોક-એ** માં આવેલ **ગ્રાઉન્ડ ફલોરની દુકાન નં. ________ જેનો કારપેટ એરીયા ૧૪.૭૦ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૩૦.૦૦ ચો.મી. સહીતની મિલ્કત**નો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.૬,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા છ લાખ પુરાનો.

એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર

જમીન માલીક :– (૧) **રાજેશકુમાર મણીભાઈ પટેલ**, ઉવ.આ.૬૦, ધંધો-નિવૃત્ત, (PAN No. DECPP3390R)

(૨) **ઈન્દીરાબેન મણીભાઈ પટેલ**, ઉવ.આ.૬૨, ધંધો-ઘરકામ, (PAN No. DBBPP4944P)

(૩) **ઈન્દ્રવદન મણીભાઈ પટેલ**, ઉવ.આ.૫૮, ધંધો-વેપાર (PAN No. DAGPP4441B)

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે, **(૧) અશ્વિનભાઈ વાડીલાલ શાહ**, ઉવ.આ.૫૯, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. ૩૦૩, સહજ એવન્યુ, બાલચંદાની હોસ્પીટલ સામે, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ તથા **(૨) જયેશભાઈ પુરષોત્તમભાઈ મીસ્ત્રી**, ઉવ.આ.૬૦, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. બાકરોલ, ઠે. નવાઘરાં, કન્યાશાળા પાસે, તા.જી.આણંદના.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા ''અમો'', ''એક તરફવાળા'' અગર ''વેચાણ આપનાર'', એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ ''વેચાણ આપનાર'' તથા તેમના વંશ વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

..૨..ઉપર

બીજીતરફવાળાઃ– (૧) શ્રી ....,
વેચાણ રાખનાર ઉંમર આશરે વર્ષ–..., ધંધો–..........,(PAN : ....),
(૨) શ્રીમતી ....,
ઉંમર આશરે વર્ષ–..., ધંધો–..........,(PAN : ....),
બંને રહેવાસી–..

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "તમો", "બીજી તરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર", એ રીતે સંબોધવામા આવેલા છે, જેના અર્થમા સદરહુ "વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકે

(ત્રીજા પક્ષવાળા):- **વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર... અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ,** ઉવ.આ.૫૮, ધંધો-વેપાર, રહે. મુ.પો. વલ્લભ વિદ્યાનગર, ઠે. ૩૦૩, મેરુ શિખર એપાર્ટમેન્ટ, નાના બજાર, તા.જી.આણંદ. (પેઢીનો પાન કાર્ડ નં. AANFV5398K)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "અમો", "ત્રીજી તરફવાળા" અગર "કન્ફર્મીંગ પાર્ટી", એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ "**વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર**" ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર–૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપુર્ણ, સંયુકત, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પ્રોજેકટ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **"પરિશિષ્ટ–૧"** માં કરવામાં આવેલુ છે.

(બી) **સદરહુ જમીન એક તરફવાળાએ ત્રીજી તરફવાળા વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરને ડેવલોપ કરવા સારુ આપેલ છે જેનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર તા. / /૨૦૧૮ ના રોજ નોંધણી નં.______ થી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, આણંદમાં રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે, તે અંગેની જરુરી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરપાઇ કરી દીધેલ છે, તે આધારે ત્રીજી તરફવાળાએ કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકે સહી કરેલ છે.**

(સી) **સદરહુ બીનખેતીલાયક જમીનેમાં રહેણાંક્ના મકાનો બાંધકામ કરવા માટે જરૂરી પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબ ખેડાના હુકમ નં.એલ.એન.ડી./એન.એ./એસ.આર./૧૯/૮૭–૮૮/ તા.૨૯/૨/૧૯૮૮ થી આપવામાં આવેલ છે ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક/વાણિજય હેતુ માટેની રીવાઇઝડ પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) નં. અવકુડા/લે–આઉટ/વશી/૬૫૬ તા.૨૪/૫/૨૦૧૭ નારોજ નકશા પાસ કરેલ છે, તેમજ રીવાઇઝડ બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબ આણંદના હુકમ નં. જમન-૧/એન.એ./એસ.આર./૬૫(એ)-૬૭/૧૬/૨૦૧૭-૧૮/વશી/૮૧૦૧ થી ૮૧૧૦ જિલ્લા કલેકટરની કચેરી, આણંદ તા.૧૭/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ રહેણાંક/વાણિજયના હેતુસર કલમ-૬૫(એ)/૬૭ મુજબ રીવાઇઝડ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે, તથા બાંધકામ અંગેની પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) નં. વી.પ./૫૧૧/૨૦૧૮ તા.૨૨/૦૩/૨૦૧૮ નારોજથી મળેલ છે જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.**

..૩..ઉપર

(ડી) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન ત્રીજી તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા "શતક હાઇટસ" ના નામની સ્કીમનુ બાંધકામ કરવાનુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ પ્રોજેકટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે). સદરહુ પ્રોજેકટમાં "શતક હાઇટસ" સ્કીમમાં કુલ ૭૬ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનુ છે/રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–એ"** થી જોડેલી છે.

(ઈ) સદરહુ "શતક હાઇટસ" પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "એકટ" તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનલર) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનુ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ .... ના રોજના નોંધણી નંબર–.............. થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે **"એનેક્ષ્ચર–બી"** થી જોડેલી છે.

(એફ) આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો ત્રીજી તરફવાળાએ "શતક હાઇટસ" પ્રોજેકટનુ બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. આમ તે **"શતક હાઇટસ"** પ્રોજેકટમાં આવેલા તે પૈકી **બ્લોક-એ માં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોરની દુકાન નં.__________ જેનો કારપેટ એરીયા ૧૪.૭૦ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૩૦.૦૦ ચો.મી.** સહીતની મિલ્કત, તે રીતેની મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલુ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલ્કત હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલ્કત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન **"પરિશિષ્ટ–૨"** માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા {રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ} તથા તેને જોડાયેલી બીજી તરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

	બાંધકામનો કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા)	પ્લાન પાસ મુજબ બાંધકામનો બિલ્ટઅપ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)
મિલ્કત **ટાઈપ-એ ____ ફલોરની દુકાન નં.____**	**૧૪.૭૦**	**૧૪.૭૦**

(જી) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજુરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તથા અન્ય તમામ મંજુરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ "શતક હાઇટસ" પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા સામે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

(એચ) વેચાણ આપનારે સદરહુ પ્રોજેકટની કોમન એરીયા અને સવલતોના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ માટે **"શતક હાઈટસ ટાઈપ-એ ઓનર્સ એસોસીએશન"** નામના એસોસીએશનની રચના કરેલી છે (જેને હવે પછી **"મેનેજમેન્ટ બોડી"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). **"શતક હાઈટસ ટાઈપ-એ ઓનર્સ એસોસીએશન"** માં બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનુ છે/રહેશે. તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલ્કતના વાર્ષિક મેઈનટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામા આવે, તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચૂક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવુ મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે અને તે સુવીધાઓ બંધ કરી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા કોઈજ વાંધો લઈ શકશે નહીં. સદરહુ પ્રોજેકટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનુ વિગતવાર વર્ણન **પરિશિષ્ટ**–૩ માં કરવામાં આવેલુ છે).

(આઈ) તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત ખરીદવા સારૂ અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન તથા બાંધકામ કિંમતના કુલ રૂા.૬,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા છ લાખ પુરાની વેચાણ કિંમત ચુકવવાની તથા અન્ય સમજુતીઓનુ તમો દવારા પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપવાનુ એક બાનાખત અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તારીખ .... ના રોજ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપેલુ છે, જે બાનાખત .... ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર–......... ઉપર નોંધાવવામાં આવેલુ છે. સદરહુ બાનાખતની શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર સદરહુ મિલ્કત અમો એક તરફવાળા યાને જમીન માલીકોને ઉચ્ચક રૂા.૧,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા એક લાખ પુરા તથા ત્રીજી તરફવાળા યાને વેટ્રીવલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરને રૂા.૫,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પાંચ લાખ પુરા તમો વેચાણ રાખનાર બીજી તરફવાળા ને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ, જે વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત

ક્રમ	બેન્કનું નામ તથા શાખા	ચેક /RTGS/D.D./ NEFT ની તારીખ	ચેક /RTGS/D.D./ NEFT નો નંબર	રકમ(રૂપીયા)
(૧)				
(૨)				
(૩)				

કુલ **રૂા.૬,૦૦,૦૦૦/–**

..૫..ઉપર

એ રીતેના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા.૬,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા છ લાખ પુરા તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને ઉપરોકત રીતે ચુકવ્યા છે, તે અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજી તરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલ્કત જે નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** મા વિગતવાર વર્ણવેલી છે, તે મિલ્કત તથા સદરહુ મિલ્કતમાના તથા તેને સંલગ્ન હરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા એ ભેગા મળીને બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(જે) સદરહુ જમીનમાં થનાર પ્રોજેકટની જમીન તથા પ્રોજેકટનો કોમન એરીયા, બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ તથા ફેસીલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તક રહેશે, તે બાબતની બીજી તરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મિલ્કતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલ્કતોના કરાર/વેચાણ દસ્તાવેજ/અન્ય લેખો તેવા અન્ય વ્યકિતઓ/ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે. અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વીગેરેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે. અને તે સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વીગેરેનો વપરાશ કરવા હકકદાર બનશે.

(કે) વેચાણ આપનાર આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે **પરિશિષ્ટ–૨** મા વર્ણવેલી મિલ્કતના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ મિલ્કત તદ્દન 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 સદરહુ અવેજના નાણાં ચુકતે લઈ સદરહુ મિલ્કત અમો વેચાણ આપનારાએ તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી છે અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપ્યો છે. તમે બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કતનુ ક્ષેત્રફળ, બાંધકામ તથા તેમા આવેલ ફીકચર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેકટની કોમન ફેસીલીટીઝ, સગવડો, સવલતો વીગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેમાં બીજી તરફવાળાને કોઈની પણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

(એલ) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમા વર્ણવેલી મિલ્કત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ આગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમા કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી. તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમા લેવામા આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમા લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો વેચાણ આપનારાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમા નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમા હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈ ભાડવાતનો હકક, દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમા અમારા સિવાય અન્ય

..૬..ઉપર

કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, બોજો કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી કે તેમા કોઈનોપણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી તથા તેના અમારા માલિકી હકકો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને અમોએ તેને બોજામા મુકી નથી તથા એવુ કાંઈ કર્યુ નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલિકી હકકોને અસર થાય. તેમજ અમારી આ મિલ્કત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ આગાઉ અમોએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. તેમજ અમો કોઈના જામીન થયા નથી. તેમજ અમોએ કોઈ સોલવંસી મેળવેલી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલ્કતના અમો વેચાણ આપનારા તથા ત્રીજી તરફવાળાના માલિકી હકકો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(એમ) હવેથી સદરહુ નીચે **પરિશિષ્ટ–ર** મા વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, યા તેમનુ દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે. તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાંથી જે કાંઈ રિધ્ધી સિધ્ધી ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ લેનારના નસીબનુ છે અને તેમા વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશવાલી વારસો ઈત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો કે હિત સંબંધ રહયા નથી.

(એન) અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલ્કત ઉપર અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળાએ આજદિન 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 જામીનગીરીમા આપી નથી. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અમોએ કોઈને પણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમા મુકેલી નથી.

(ઓ) દસ્તાવેજ થયાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજી તરફવાળા મિલ્કતમા અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રકચરમા ખામી હોવાનુ ત્રીજી તરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં, ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનુ ધ્યાનમાં લાવે, તો જયા સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી ત્રીજી તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ના હોય તો બીજી તરફવાળા ત્રીજી તરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ત્રીજી તરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(પી) સદરહુ મિલકત કુદરતી સંજોગોમાં ભવિષ્યમાં પડે આખડે તો તમો વેચાણ રાખનારને જે મિલકત વેચાણ આપેલ છે તે મિલકતના માપ ક્ષેત્રફળ મુજબ અન્ય સહમાલીકો સાથે નવેસરથી બાંધકામ કરવાને હકકદાર છો.

(i) જો આવી ખામીનુ કારણ એક તરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એક તરફવાળાના કાબુની બહારનુ હોય.

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

(iii) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દવારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં, જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય. તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે ત્રીજી તરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

..૭..ઉપર

(iv) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહીત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરેન્ટી અને વોરંટી આપવામાં આવતી હોય, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહીત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીફેકટની જવાબદારીનો પીરીયડ પૂરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદક ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેરેન્ટી અને વોરંટી પુરી થતી હશે, તો તેવી ગેરેન્ટી અને વોરંટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને જો તે રીન્યુ કરાવવા અંગેના 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 રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસૂર કરી હશે તો.

(vi) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજી તરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડયુલનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

(vii) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવોલોમાં કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન)(બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે તથા પ્લમ્લીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવમાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(viii) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબત્તીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(ix) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ(ફલોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના કેબલ(ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે તથા એરકન્ડીશન (એ. સી.) ના યુનીટના ફીટીંગ્સ/નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો ત્રીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.

(x) બીજી તરફવાળા મિલ્કતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી, જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો, બિલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મિલ્કતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનુ લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવુ કોઈપણ કામ ત્રીજી તરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલુ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે ત્રીજી તરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ્દબાતલ બની જશે.

(કયુ) ત્રીજી તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના **"એનેક્ષ્ચર–ડી"** દર્શાવ્યા મુજબનુ ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગરે આપવામાં આવશે.

(આર) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી આ પ્રોજેકટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

(એસ) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા કે ગવર્નમેન્ટ ટેક્ષ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનારે ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે. હવે પછીના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

..૮..ઉપર

(ટી) વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા તમો વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓએ નીચે **પરિશિષ્ટ–ર** મા વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલ્કતના સંબંધમા કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવાય નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો કર્યા નથી. સદરહુ મિલ્કત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે તથા ત્રીજી તરફવાળા મેળવેલી છે.

(યુ) હવેથી સદરહુ નીચે **પરિશિષ્ટ–ર** મા વર્ણવેલી મિલ્કત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામા આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે, જેથી તેમા હવે વેચાણ આપનાર તથા તેમના વંશ વાલી વારસો ઈત્યાદીનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહયા નથી, જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ વાલી વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશુ નહી આમ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકક દાવો કરતા આવશે, તો તે તમામ જવાબદારીઓ તથા જોખમદારીઓનો જવાબ, નુકશાની અને ખર્ચ અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા અને તેમના વંશ વાલી વારસો પોતાની જાત તથા હરેક મિલ્કતથી વેચાણ લેનારને આપીશુ.

(વી) સદરહુ મિલ્કત તમો બીજી તરફવાળા તમારા ખર્ચે અને જવાબદારીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમા તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમા તમારા નામે ચઢાવી લેશો અને તેમા અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળાની સહી, સંમતીઓ, અરજીઓ, સાક્ષી, કબુલાત, જવાબ, સોગંદનામું, બોન્ડ વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો વેચાણ આપનાર તથા ત્રીજી તરફવાળા કરી આપીશુ.

(ડબ્લ્યુ) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ, બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજી તરફવાળા તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમા તમો બીજી તરફવાળાની સંમતી છે.

સદરહુ મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજુતીથી ખરીદેલી છે તે બાબત બીજી તરફવાળા કબુલ રાખે છે.

(૧) સદરહુ જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતફરવાળાએ **"શતક હાઈટસ ટાઈપ-એ ઓનર્સ એસોસીએશન"** ની રચના કરવામાં આવેલી છે. જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનુ છે. તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા સ્કીમમાંના કોમન એરીયાના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવેલા છે તેનુ તથા તેના બાયલોઝનુ તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ છે. મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા વખતોવખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૨) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વીગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/ મેન્ટેનેનસ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અને રહેશે. તેમા બીજી તરફવાળા તથા અન્ય તમામ સભાસદોની સંમતી છે. ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા તેમણે ખરીદેલી મિલ્કત વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરી શકશે તથા પ્રોજેકટમાના કોમન એરીયા અને સવલતોમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હકકો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલીકી છે અને રહેશે તેમા બીજી તરફવાળાની સંમતી છે.

..૯..ઉપર

(૩) સદરહુ ''શતક હાઈટસ'' નામના પ્રોજેકટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો ત્રીજી તરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહુ પ્રોજેકટની મિલ્કતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડયે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજી તરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહી, તો સ્કીમમાની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક બીજી તરફવાળા તથા મિલ્કતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછુ પડે તો ત્રીજી તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી મુળ ફંડ (કોર્પસ/ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે. પણ બધા યુનીટો વેચાઈ ગયા પછીથી/સ્કીમનો વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવુ મેઈન્ટેનન્સ ત્રીજી તરફવાળાએ કરવાનુ નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલિકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનુ છે.

(૪) બીજી તરફવાળા તેમજ તેમની મિલ્કતના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મિલ્કતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ બીજી તરફવાળાએ તેમની મિલ્કતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી. બીજી તરફવાળા તેમની મિલ્કતની જગ્યામા કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભયજનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી, જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૫) બીજી તરફવાળાએ પોતાની મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલ્કતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહુ મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી બીજી તરફવાળા તેમના પોતના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલ્કતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજુરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં. બીજી તરફવાળાને મિલ્કતની 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 મિલ્કત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર બીજી તરફવાળા જ જવાબદાર રહેશે અને ત્રીજી તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજી તરફવાળાની એકલાની જ રહેશે. બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમા બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમા તથા પેસેજમા કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજી તરફવાળા કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૬) બીજી તરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામા આવેલ છે, તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટેજ આ મિલ્કત વાપરવાની છે. તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો તેમના બેઝમેન્ટમાં આવેલી પાર્કીંગની જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે બહારની સાઈડે પ્રોજેકટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

..૧૦.ઉપર

(૭) બીજી તરફવાળાને સદરહુ ફલેટનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ, દવાખાના, ટયુશન કલાસીસ, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસ કે અન્ય કોમર્શીયલ હેતુ માટે કરી શકશે નહી. તેમ કરતા બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી બીજી તરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૮) બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલ્કતના બારી–બારણાની સાઈઝમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહી. તેમજ યુનીટમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૯) બીજી તરફવાળા તેમની મિલ્કતનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનુ તથા અન્યના જાનમાલનુ જો કોઈ નુકસાન થાય, ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૧૦) બીજી તરફવાળાએ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના છે. સદરહુ ફલેટના વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ તથા એજયુકેશનસેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા સ્કીમના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલ્કત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનુ બળતણ ખર્ચ સુવીધા, ગટર લાઈન, સફાઈની સુવીધા, કાયમી રોડમાં મુકેલી લાઈટની સુવીધા, બળતણ ખર્ચ, બીલ્ડીંગનુ મેઈન્ટેનેન્સ, જુદી–જુદી પાઈપોનુ મેઈન્ટેનેન્સ, કોમન લાઈટ કનેકશનનુ મેઈન્ટેનેન્સ, બોરનુ મેઈન્ટેનેન્સ, ઈલેકટ્રીક મોટરનુ મેઈન્ટેનેન્સ, પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ–સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતા સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશેજ, તેની બીજી તરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૧) બીજી તરફવાળા જાણે છે કે કોઈપણ સ્કીમમાં આવેલા સંડાસ, બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વીગેરેમાંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ તે પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવુ લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા શીવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ, કર્મચારીઓ દવારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વીગેરે હોઈ શકે. તે ગમે ત્યારે થઈ શકે. તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ કયારેય ત્રીજી તરફવાળાને જવાબદાર ગણવાના નથી કે નુકશાની/વળતર માંગવાનુ નથી. તે માટે તે હકકદાર નથી, તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૧૨) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમાના કર્મચારીઓ વિગેરેએ સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનુ નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતને નુકશાન થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનુ રહેશે.

..૧૧.ઉપર

(૧૩) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે પોતાની મિલ્કતના કર્મચારી, ગ્રાહકો, વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનુ પાર્કીગ તેઓ બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે કરે તેવુ જણાવવાનુ છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપુર્વક અને નીતિનિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલા યુનીટોના જે તે રહીશને સ્કીમમા રાખેલા પાર્કીગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમા કોઈ બાંધકામ બીજી તરફવાળા કરવા હકકદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહી.

(૧૪) આ સ્કીમમા જે યુનીટોની મિલ્કત વેચાયા વગરની હોય, તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર ત્રીજી તરફવાળા છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજી તરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૧૫) બીજી તરફવાળા દવારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનુ પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે ત્રીજી તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતીઓનુ બીજી તરફવાળા પાસેથી અમલ કરાવવા માટે હકકદાર છે અને રહેશે.

(૧૬) સદરહુ મિલ્કત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવો હોય તો મિલ્કત ધરાવનારે ત્રીજી તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે. તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની છે તથા જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલ્કતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મિલ્કત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડવાતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના તથા સોસાયટીના નિયમોનુ અને સૂચનાઓનુ પાલન કરવાનુ છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે/મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનુ નથી.

(૧૭) બીજી તરફવાળા કે તેમના વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓ જયારે સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી દવારા જે કોઈ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વીગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમ તેમની સહી–સંમતીઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૧૮) સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી ધ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલ્કતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર, વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલ્કતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ 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 તેમાના કર્મચારીઓનો વિગેરેએ સદરહુ મિલ્કત તથા સ્કીમની કોમન મિલ્કતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનુ નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલ્કતને નુકશાન થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનુ રહેશે.

..૧૨.ઉપર

(૨૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજમા કંઈપણ લખ્યુ હોય તેનાથી બીજી તરફવાળાને **પરિશિષ્ટ–૨** માં જણાવેલી મિલ્કતની વચ્ચેની જગ્યા સીવાય કે ઉપરાંતમા બીજી તરફવાળાને સદરહુ સ્કીમમાની અન્ય કોઈજ યુનીટોમાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે હિત આપવામાં આવેલ નથી તથા તેમ આપ્યાનુ કે થયાનુ ગણાશે નહી. તેની સંપુર્ણ માલિકી એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા દવારા સ્કીમમાની તમામ મિલ્કતોનું વેચાણ થઈ જાય તથા એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાને તમામ યુનીટોની તમામ વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય, ત્યાં સુધી તે તમામ મિલ્કતોનો સંપુર્ણ કન્ટ્રોલ તથા તમામ હકક માત્ર એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાનો રહેશે. બીજી તરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં, તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતોમા કોઈજ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહી.

(૨૧) બીજી તરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમા જણાવેલા સરનામે એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ કે ડેવલપરે કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજી તરફવાળાને પુરતી બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે. રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટીંગ કર્યેથી એક તરફવાળાની તથા ડેવલપરની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીનો અંત આવશે. જો રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટની બજવણી બીજી તરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે સંજોગોમાં અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોષ્ટીંગથી મોકલાવેલ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭(સાત) દિવસ પછી બીજી તરફવાળાને બજી ગયેલી (ડીમ્ડ સર્વીસ) ગણાશે.

(૨૨) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી આણંદ નગરપાલીકા, મધ્ય ગુજરાત વીજ લીમીટેડ (MGVCL) માં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૨૩) તમે બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે. અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મિલ્કતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેના તથા સમગ્ર સ્કીમના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલ્કતને સારી રીતે જાળવવાની છે. તેનુ વેચાણ તે જેવી છે તેવી સ્થિતીમાં અમોએ તમને કરેલુ છે અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાંની તમામ શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૪) સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે "**શતક હાઈટસ**" સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે. તેના નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૫) સદરહુ મિલ્કત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમા આવતી નથી. આ મિલ્કત શાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે. તેથી સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર મિલ્કત તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી, તેની અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૨૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% ટકા લેખેનો રૂ............/– અંકે રૂપિયા .... (રાઉન્ડ ફીગરમાં ગણતા) પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

..૧૩.ઉપર

(૨૭) અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મિલ્કત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

(૨૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, સર્વીસ ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી, સર્વીસ/જીએસટી ટેક્ષ સર્વીસટેક્ષ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજી તરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે. એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

પરિશિષ્ટ—૧

(સમગ્ર પ્રોજેકટ જમીનનુ વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના સબ—ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના ગામ મોજે આણંદના રેવન્યુ સર્વે નંબર—૧૯૪૧ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર— ૧, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૧૦૦.૩૨ ચો.મી. વાળી જમીનમાં **"શતક હાઇટસ"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના નામથી બે ટાવર બાંધવામાં આવેલ છે જેમાં બ્લોક-એ માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે ૬ દુકાનો તથા ૩૬ ફલેટ બનાવેલ છે તથા બ્લોક-બી માં ૩૪ ફલેટ બનાવવામાં આવેલ છે, આમ કુલ-૭૦ ફલેટ તથા ૬ દુકાનો બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી માં આવેલ છે તેમજ બ્લોક-એ તથા બ્લોક-બી ના બેઝમેન્ટના ભાગે પાર્કીંગ આવેલ છે, તે આખી જમીનના ખૂંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :- ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૯ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- ૧૨ મીટરનો ટી.પી.નો રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે :- ફા.પ્લોટ નં. ૨૫૮ પૈકી આવેલ છે.
દક્ષિણે :- ટી.પી.નો ૧૮ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ—૨

(વેચાણ આપેલી મિલ્કતનુ વર્ણન)

ઉપરોકત વર્ણવેલ પરિશિષ્ટ-૧ વાળી મિલકત પૈકી **બ્લોક-એ માં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોરની દુકાન નં.__________ જેનો કારપેટ એરીયા ૧૪.૭૦ ચો.મી. તથા તેને ફાળે પડતી કોમન પ્લોટ તથા પાર્કીંગની વણવહેંચાયેલ હીસ્સાની ૩૦.૦૦ ચો.મી. સહીત** તે રીતેની મિલ્કત. સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

	બાંધકામનો કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમા)	પ્લાન પાસ મુજબ બાંધકામનો બિલ્ટઅપ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)
મિલ્કત **ટાઇપ-એ ગ્રાઉન્ડ ફલોરની દુકાન નં.________**	**૧૪.૭૦**	**૧૪.૭૦**

..૧૪.ઉપર

બ્લોક–એ માં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોરની દુકાન નં.______ ના ખૂંટની વિગત

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

ઉપર :–

નીચે :–

પરિશિષ્ટ–૩
(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)

[1] Garden in Common Plot.
[2] Light Facility in Road Area and Garden Area.
[3] Attractive Main Gate with Security Cabin.
[4] Pavered Block Road
[5] Water Supply of all Units by Bore.
[6] Lift & Generator facility.
[7] Fire hydrant System.
[8] C.C.T.V. Camera.

એનેક્ષ્ચર–એ
ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ષ્ચર–બી
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષ્ચર–સી
ફલોર પ્લાન

એનેક્ષ્ચર–ડી
પ્રોજેકટનુ ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

..૧૫.ઉપર

(૧) ફલેટ આર.સી.સી. સ્લેબવાળુ, દિવાલો ઈંટો ચણતરથી, તેની બહાર માલા પ્લાસ્ટર સ્ટ્રેકચર સાથે તથા અંદરનુ પ્લાસ્ટર સ્મુથ કરવાનુ છે.

(૨) રૂમમાં ૨૪" X ૨૪" વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૩) બાથરૂમ–સંડાસ અને રસોડામાં ૭ ફુટ હાઈટ ગ્લેઈઝડ ટાઈલ્સ.

(૪) અંદરની સાઈડે પુટ્ટી ફીનીશ તેમજ બહારની સાઈડે એકસ્ટીરીયલ પેઈન્ટસ.

(૫) સારી ગુણવતા ધરાવતા કોપર વાયરની કન્સીલ્ડ વાયરીંગ સાથે પુરતા લાઈટીંગ પોઈન્ટસ.

(૬) આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ મેઈન દરવાજો ડેકોરેટીવ બનાવવાનો છે, બારણાના દરવાજા વોટરપ્રુફ ફલશડોર લગાવવાના છે જેની ઉપર લેમીનેટની સીટ આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ લગાવવાની છે.

(૭) બારીઓની ફ્રેમ કલર એનાડાઈઝ એલ્યુમીનીયમ સેકશનની સેફટી ગ્રીલ સાથે લગાવી આપવાની છે.

(૮) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલા દાદરા ઉપર ટપ્પા ઉપર ગ્રેનાઈટ ફીટ કરી આપવાના છે તથા તેની રેલીંગ આર્કીટેકની ડીઝાઈન મુજબ લગાવી આપવાની છે.

(૯) બિલ્ડીંગ કન્સ્ટ્રકશન સિવાયની માર્જીનની જગ્યામા બ્લોક લગાવવાના છે.

(૧૦) અગાસીના ભાગમાં ચાઈના મોજેક લગાવી આપવાનુ છે.

(૧૧) પ્લમ્બીંગ કામમાં સારી બ્રાન્ડનુ સી. પી. વી. સી. મટીરીયલ વાપરવાનુ છે. સી. પી. ફીટીંગ તથા સેનેટરીવેર સારી કંપનીનુ આર્કીટેકની પસંદગી મુજબનુ વાપરવાનુ છે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, આણંદ મુકામે કરેલુ છે, જે અમો એક તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળા વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વંશ વાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

..૧૬.ઉપર

આજ તારીખ _________ માહે _____________, સને ૨૦૧૮ ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે

એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર

જમીન માલીક :–

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ

(૨) ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ

(૩) ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ________________________

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ________________________

(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજી તરફવાળા–વેચાણ રાખનાર

(૧) ______________________________

(શ્રી.)

(૨) ______________________________

(શ્રી.)

ત્રીજી તરફવાળા–કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ

વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

તેઓએ પોતપોતાની સહી–અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી–કરેલો છે.

(૧) ______________________________

(૨) ______________________________

..૧૭.ઉપર

॥ ૧૭ ॥

વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ.

એકતરફવાળા– વેચાણ આપનાર

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ

(૨) ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ

(૩) ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ____________________

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ____________________

(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજીતરફવાળા – વેચાણ રાખનાર

(૧) ________________________

(શ્રી)

(૨) ________________________

(શ્રી)

ત્રીજી તરફવાળા–કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ

વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

..૧૮.ઉપર

એકતરફવાળા–વેચાણ આપનાર **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાની છાપ**

(૧) રાજેશકુમાર મણીભાઇ પટેલ

(૨) ઇન્દીરાબેન મણીભાઇ પટેલ

(૩) ઇન્દ્રવદન મણીભાઇ પટેલ

તે તમામના કુ.મુ.તરીકે,

(૧) ______________________

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)

(૨) ______________________

(જયેશભાઇ પરષોત્તમભાઇ મીસ્ત્રી)

બીજીતરફવાળા–વેચાણ રાખનાર **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાની છાપ**

(૧) ____________________________

(શ્રી)

(૨) ____________________________

(શ્રીમતી)

ત્રીજી તરફવાળા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ **ફોટોગ્રાફ** **અંગુઠાની છાપ**

વેટ્રીવલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના મુખ્ય ભાગીદાર...

____

(અશ્વિનભાઇ વાડીલાલ શાહ)