વેચાણ દસ્તાવેજ

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ) તથા તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ થલતેજની સીમના સર્વે નંબર-૩૨/૧+૨+૩+૪ પૈકી ૨૬ ક્ષેત્રફળ ૫૬૦ સમચોરસમીટર કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર- ૨ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૭૧ ક્ષેત્રફળ ૫૪૫ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "કૃપાશ્રી

કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ'' કે જે ''કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ'' એ નામે ઓળખાય છે તે યોજનામાં .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર- .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા બાલ્કની એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીન તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કિંમત રૂા...................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) નો.....

એકતરફવાળા :

(વેચાણ લેનાર)

....

Pan No. ....

Aadhar No. ....

પુષ્પવયના, ધર્મે તથા જાતે ...., ધંધો ...., રહેવાસી : ....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''તમો'' અને અગર ''વેચાણ લેનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :

(વેચાણ આપનાર)

કૃપાશ્રી કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ

Pan No.

એ નામની રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી કે જે ગુજરાત સહકારી મંડળીઓનાં કાયદા સને ૧૯૬૧ અન્વયે ધોરણસર રીતે નોંધાયેલ સોસાયટી છે અને જેનો રજીસ્ટર્ડ ક્રમાંક નંબર- ઘ-૧૩૩૪૮, તારીખ- ૦૧/૦૮/૧૯૮૯ છે જેનું ઠેકાણું:- કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ, જયઅંબે નગર રોડ, ઉદ્‌ગમ સ્કુલ પાસે, થલતેજ, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના

ચેરમેનશ્રી ....

Aadhar No.

ઉ.વ......., ધર્મે તથા જાતે ...., ધંધો .....

રહેવાસી : ....,

....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''અમો'' અને અગર ''વેચાણ આપનાર નં. ૧'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર નં. ૧ સોસાયટી તથા સોસાયટીના હાલના અને વખતો વખતના ચેરમેનો, સેક્રેટરીઓ, ખજાનચીઓ, સભ્યો, હોદ્દેદારો, વહીવટકર્તાઓ, એટોર્નીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

ત્રીજીતરફવાળા :

(કબુલાત આપનાર)

કેશવ નારાયણ બિલ્ટઈન્ફ્રા

Pan No. AAWFK 9913 A

એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસઃ- ૧૨૦૩, શિવાલીક સત્યમેવ, બોપલ-આંબલી રોડ, બોપલ, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી

રોનક રવજીભાઈ સોનાણી

Aadhar No. 7407 0022 3383

પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો વેપાર

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''અમો'' અને અગર ''કબુલાત આપનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં કબુલાત આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, ટ્રાન્સફરીઓ, એટોર્નીઓ,

સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

.. જત ..

૧. ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ) તથા તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ થલતેજની સીમના સર્વે નંબર- ૩૨/૧+૨+૩+૪ પૈકી ૨૬ ક્ષેત્રફળ ૫૬૦ સમચોરસમીટર કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર- ૨ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૭૧ ક્ષેત્રફળ ૫૪૫ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ‘‘કૃપાશ્રી કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ’’ કે જે ‘‘કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ’’ ના નામથી ઓળખાય છે, જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ‘‘સદરહુ યોજના’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ યોજનામાં .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર- .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા બાલ્કની એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીનના હક્કો તથા તેને લાગુ યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ કોમન એમીનીટીઝ સહિયારામાં વપરાશ તથા ઉપયોગ કરવાના હક્ક સહિતની મિલકત અમો વેચાણ આપનારની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી, માલિકીની અમારા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે. જે ફલેટને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ‘‘સદરહુ મિલકત’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૩. <u>સદરહુ મિલકતનો પૂર્વ ઈતિહાસ :-</u>

૩.૧ સદરહુ મોજે ગામ થલતેજની સીમના સર્વે નંબર- ૩૨/૧+૨+૩+૪ પૈકી ૨૬ ક્ષેત્રફળ ૫૬૦ સમચોરસમીટર કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર- ૨ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૭૧ ક્ષેત્રફળ ૫૪૫ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન આનંદીબેન વિઠ્ઠલદાસ પટેલના નામે સને ૧૯૮૫ ની સાલમાં માલીક કબજેદાર તરીકે આવેલ.

૩.૨ વધુમાં ત્યારબાદ સદર જમીનના કબજેદાર આનંદીબેન વિઠ્ઠલદાસ પટેલે સદર મોજે ગામ થલતેજની સીમના સર્વે નંબર- ૩૨/૧+૨+૩+૪ પૈકી ૨૬ ક્ષેત્રફળ ૫૬૦ સમચોરસમીટર કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર- ૨ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૭૧ ક્ષેત્રફળ ૫૪૫ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન કૃપાશ્રી કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી (સુચિત) ના વતી અને તરફથી ચીફ પ્રમોટરશ્રી મયુર ચીનુભાઈ શાહને તારીખ- ૨૬/૦૪/૧૯૮૯ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર- ૮૨૦૨ થી નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર-૬૬૨૯ તારીખ- ૨૨/૧૧/૧૯૮૯ થી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

૩.૩ ત્યારબાદ કૃપાશ્રી કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ એ ધી ગુજરાત કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એક્ટ ૧૯૬૧ ના કાયદા અન્વયે અનુક્રમ નંબર- ઘ-૧૩૩૪૮ થી તારીખ- ૦૧/૦૮/૧૯૮૯ ના રોજ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ સોસાયટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૩.૪ ત્યારબાદ કૃપાશ્રી કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી (સુચિત) એ સદર જમીનમાં તેમના પોષાતા સંપૂર્ણ હક્કો કૃપાશ્રી કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડની તરફેણમાં એસાઈન કરેલ, જે અંગેનો એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર- ૧૬૪૨૮ થી તારીખ- ૨૩/૦૮/૧૯૮૯ થી નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની નોંધ નંબર-૬૬૩૦ તારીખ- ૨૨/૧૧/૧૯૮૯ થી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

૩.૫ એ રીતેની સદરહુ મોજે ગામ થલતેજની સીમના સર્વે નંબર- ૩૨/૧+૨+૩+૪ પૈકી ૨૬ ક્ષેત્રફળ ૫૬૦ સમચોરસમીટર કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર- ૨

માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૭૧ ક્ષેત્રફળ ૫૪૫ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનારની માલિકીની આવેલ છે તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો હક્ક, હિત, હિસ્સો આવેલ નથી અને તે રીતેને ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો વેચાણ આપનારની માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તથા ભોગવટામાં આવેલ છે.

૩.૬ ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકીય ફ્લેટોના બાંધકામની યોજનાનો વિકાસ કરવા સારૂ જરુરી બાંધકામના પ્લાન તથા પરવાનગી પત્રક્રમાંક નંબર- પીઆરએમ/૭૨૦૬/૬૨૬૨ થી તારીખ- ૦૭/૦૭/૧૯૮૯ ના રોજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મંજુર કરાવી, અમો વેચાણ આપનારે મે. ઉર્મી બિલ્ડર્સ, એ નામની ભાગીદારી પેઢી સાથે તારીખ- ૧૯/૦૨/૧૯૯૦ ના રોજ કરાર કરેલ અને સદરહુ જમીનમાં રહેણાંકીય ઉપયોગી ૧૧ (અગિયાર) ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ જે યોજના ‘‘કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ’’ ના નામે ઓળખાય છે અને સદર યોજનામાં આવેલ ૧૧ ફ્લેટો સોસાયટીએ તેના જુદા જુદા સભ્યોને એલોટ કરેલ.

૩.૭ ત્યારબાદ સદર જમીન ઉપર આવેલ ‘‘કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ’’ ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ ઘણું જુનું અને જર્જરીત થઈ ગયેલ હોઈ સદર જુનું બાંધકામ દૂર કરી તેની જગ્યાએ નવું બાંધકામ કરવા માટે અમો વેચાણ આપનાર યાને કે કૃપાશ્રી કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડની મેનેજીંગ કમીટીની મળેલ મીટીંગમાં સર્વાનુમતે જરૂરી ઠરાવ પસાર કરી કબુલાત આપનાર યાને કે કેશવ નારાયણ બિલ્ટઈન્ફ્રા, એ નામની ભાગીદારી પેઢીની ડેવલપર તરીકે સદર યોજનાનું રી-ડેવલપમેન્ટ કરવા અંગે નિમણૂંક કરેલ.

૩.૮ ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનાર યાને કે કૃપાશ્રી કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ તથા વેચાણ આપનારના હાલના ૧૧ ફ્લેટ હોલ્ડરો તથા કબુલાત આપનાર યાને કે કેશવ નારાયણ બિલ્ટઈન્ફ્રા, એ નામની ભાગીદારી પેઢી વચ્ચે સદરહુ યોજનાની જમીન ઉપર નિમણુંક કરાયેલ ડેવલપર દ્વારા

''કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ'' ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના જુના અને જર્જરીત ફલેટોનું બાંધકામ દુર કરી તેની જગ્યાએ નવા ૨૧ ફલેટોનું બાંધકામ કરવા અંગે બે સમજુતીના કરાર કરવામાં આવેલ. જે સમજુતીના કરાર અમદાવાદના નોટરીશ્રી પંકજ આઈ. સોલંકી સમક્ષ સીરીયલ નંબર- પીએસવી/૪૬ તારીખ- ૦૮/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ તથા સીરીયલ નંબર- પીએસવી/૧૧૭ તારીખ- ૨૫/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ નોટરાઈઝ્ડ કરવામાં આવેલ.

૩.૯ ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનાર સોસાયટી તથા વેચાણ આપનાર સોસાયટીના હાલના ૧૧ ફલેટ હોલ્ડરોએ નક્કી કર્યા મુજબ સદરહુ જમીનમાં આવેલ ''કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ'' ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું રી-ડેવલપમેન્ટ કરી ૧૧ ફલેટનું બાંધકામ દુર કરી પ્રવર્તમાન નિયમો મુજબની ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. (ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ધ્યાને લેતા પુનઃ બાંધકામથી કુલ્લે ૨૧ રહેણાંક માટેના ફલેટનું નવું બાંધકામ કરવા અંગેનો ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વાપરી તારીખ- ૨૫/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ કબુલાત આપનાર યાને કે કેશવ નારાયણ બિલ્ટઈન્ફ્રા, એ નામની ભાગીદારી પેઢી સાથે કરેલ જે અંગેનો ડેવલપમેન્ટનો કરાર મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ-૯ (બોપલ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર- ૪૬૬૯ થી નોંધવામાં આવેલ.

૩.૧૦ વધુમાં અમો કબુલાત આપનારે સદર જમીન ઉપર આવેલ ''કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ'' ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું રી-ડેવલપમેન્ટ કરી ૧૧ ફલેટોનું બાંધકામ દુર કરી તેના ઉપર કુલ્લે ૨૧ રહેણાંક માટેના ફલેટોનું નવું બાંધકામ કરવાના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજુ કરેલ અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી તારીખ- ૨૬/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ રજાચીઠ્ઠી નંબર- ૦૫૧૩૨/૧૬૦૬૨૧/એ૪૯૪૦/આર૦/એમ૧ થી સદરહુ યોજનાના રહેણાંકીય ૨૧ ફલેટોના પ્લાન મંજુર કરેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીંગ તથા એક થી સાત માળનું બાંધકામ તથા સ્ટેર કેબીન તેમજ ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક પાસ થયેલ છે.

૩.૧૧ વધુમાં, સદરહુ સ્કીમનું પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ એટલે કે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ **(RERA)** ની જોગવાઈઓ હેઠળ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીના નીતિ-નિયમો મુજબ રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર- .... અમો કબુલાત આપનારે મેળવેલ છે.

૩.૧૨ એ રીતે ઉપરની તમામ હકિકતે વેચાણ આપનાર સોસાયટી જમીન માલિક છે અને કબુલાત આપનાર કેશવ નારાયણ બિલ્ટઈન્ફ્રા, એ નામની ભાગીદારી પેઢી સદર જમીન અંગે રી-ડેવલપમેન્ટ કરવા અંગેન હક્કો ધરાવે છે જેના આધારે ડેવલપર દ્વારા પોતાના સ્વખર્ચે સોસાયટી વતી સદરહુ યોજનાની જમીનમાં જરૂરી આંતરીક કોમન રોડ-રસ્તાઓ વિગેરે મુકી જુદા જુદા ૨૧ (એકવીસ) ફ્લેટોનું સાત માળનું હાઈરાઈઝ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે જે “કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ” ના નામથી ઓળખાય છે અને તે યોજનાના રીડેવલપમેન્ટ બાદ નવા ફ્લેટોની માલિકી અમો કબુલાત આપનારની આવેલી અને તે પૈકી .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર- .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા બાલ્કની એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીન તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ છે. તેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને સદર જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો માલિકી હક્ક એલોટ કરવા હક્કદાર છે.

૩.૧૩ સદર યોજનામાં આવેલ ૧૧ ફલેટોનું રી-ડેવલપમેન્ટ કર્યા બાદ ૨૧ ફલેટ બાંધકામાં આવેલ આમ ૧૧ ફલેટ જુના સભ્યોની માલીકીના અને બાકીના ૧૦ ફલેટ ડેવલપર યાને કે કબુલાત આપનારની માલીકીના આવેલ હોઈ ડેવલપર પોતાની રીતે તેનું વેચાણ કરવા હક્કદાર છે અને રહેશે. તેમાં સોસાયટી કે અન્ય ફલેટ માલિકોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો વિરોધ કે તકરાર કરવા કરાવવા હક્કદાર નથી.

૪. યોજના અંગે મેળવેલ પરવાનગીઓની વિગત :-

૪.૧ બીનખેતીની પરવાનગી :-

સદર જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે અરજી કરતાં તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રીના હુકમ નંબર- ટી.પી./એલએનડી/એનએ/જમન/ગ-૩૧૪/એસઆર તારીખ- ૦૧/૦૧/૧૯૮૦ અન્વયે જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીના હુકમ નંબર- વહટ/જમન/૧/વ.૪૧ થી ૫૫ તારીખ-૦૧/૦૧/૮૨ મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવામાં આવેલ.

૪.૨ બાંધકામની પરવાનગી :-

અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદના દ્વારા તારીખ-૨૬/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ રજાચિઠ્ઠી નંબર- ૦૫૧૩૨/૧૬૦૬૨૧/એ૪૯૪૦/આર૦/એમ૧ થી રજાચિઠ્ઠીમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ સર્વે નંબર-૩૨/૧+૨+૩+૪ પૈકી ૨૬ ક્ષેત્રફળ ૫૬૦ સમચોરસમીટર કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર-૨ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૭૧ ક્ષેત્રફળ ૫૪૫ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુના ૨૧ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે તથા તે અંગેના જરૂરી પ્લાન પાસ કરેલ છે.

૪.૩ લીફ્ટની પરવાનગી :-

સદરહુ યોજના બહુમાળીય હોવાથી તેમાં ...... લીફ્ટની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને તે લીફ્ટ "...................................." કંપનીની મુકવામાં આવેલ છે અને તે લીફ્ટ વાપરવા અંગેનું લાયસન્સ નંબર- ...., ... છે. આમ, વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ લીફ્ટ ખુબ જ સારી કંપનીની તથા સરકારશ્રી દ્વારા નક્કી થયેલ નિયમો મુજબની છે. પરંતુ, લીફ્ટ કે જે એક યંત્ર છે અને તેમાં ખામી સર્જાવાની શક્યતાઓ રહેલી છે. આવી ખામી લીફ્ટનો અયોગ્ય દુરઉપયોગ, ખોટો વપરાશ, પ્રોપર મેઈન્ટેન ન થવું, ઓવરલોડ ઉપયોગ આવા કોઈપણ કારણસર થઈ શકે તેમ છે. તેમજ તેનાં લીધે અકસ્માત થવાની પણ સંભાવના રહેલી છે. વળી, લીફ્ટનો જો નાના બાળકો ઉપયોગ કરે કે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરતાં ન આવડતો હોય તેવી વ્યક્તિ

તેનો ઉપયોગ કરે તો પણ અકસ્માત થવાની શક્યતાઓ રહેતી હોય છે અને જેથી આવા કોઈપણ કારણસર બી.યુ. પરમીશન આવ્યા પછી લીફ્ટ કે તેનાં કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી સર્જાય કે અકસ્માત ઈત્યાદી થાય તો તે અંગે કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનારની રહેતી નથી.

૪.૪ ફાયર સેફ્ટી :-

સદરહુ યોજના સાત માળ યાને કે બહુમાળીય આવેલી હોવાથી તેમાં પ્રવર્તમાન કાયદાઓની જોગવાઈઓ મુજબ ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ મુકવામાં આવેલ છે અને તે અંગેનું પ્રમાણપત્ર તારીખ- .... ના રોજ મેળવેલ છે.

૫. સદરહુ યોજનામાં ઉપયોગમાં લેવાયેલ તમામ યાંત્રીક સાધનો એટલે કે મશીનરી જેવી કે, બોર, મોટર જેવાં સાધનો તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનાં કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી સારામાં સારી બનાવટ (બ્રાન્ડ) નાં છે અને તે તમામ કે તે પૈકી કોઈપણ સાધન, યંત્ર ઈત્યાદી તે કબુલાત આપનારે જાતે બનાવેલ નથી. પરંતુ, હાલમાં બજારમાં મળતી સારી બ્રાન્ડો પૈકીની છે અને તે વેચાણ આપનાર દ્વારા ફક્ત ખરીદવામાં આવી છે. જેથી આવા કોઈપણ યંત્ર જેવાં કે બોર, મોટર જેવા સાધનો તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનાં કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા ફીટીંગ્સ ઈત્યાદીને થતું નુકશાન કે તેનાં લીધે થતો અકસ્માત તે કબુલાત આપનાર દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી. તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનાર કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનારની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં જે અંગે વેચાણ લેનાર કબુલાત આપનારને ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે.

૬. આમ, ઉપરોક્ત વિગતે સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીન તથા તેના ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ બાંધકામવાળી સમગ્ર મિલકતનાં માલિક ફક્ત વેચાણ આપનાર બનેલા છે, અને સદર જમીનનો પ્રત્યક્ષ માલીકી, કબજો, ભોગવટો પણ વેચાણ આપનાર પાસે હતો અને છે.

૭. આથી વેચાણ લેનારે સદરહુ યોજનાની સ્થળ ઉપર મુલાકાત લીધેલ અને તે મુજબ તેઓએ નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા દર્શાવી તે અંગેનો પ્રસ્તાવ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનાર સમક્ષ મુકેલો અને સદરહુ વેચાણ લેનારનો પ્રસ્તાવ વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે સ્વીકારી માન્ય રાખેલ અને નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ.

૮. વધુમાં સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વેચાણ આપનાર તથા તેના સભ્યોની સંમતીથી સદર સ્કીમને રી-ડેવલપ કરી ૨૧ ફલેટોની યોજના તૈયાર કરવામાં આવેલ તે યોજનામાં બાંધવામાં આવનાર નવા ફલેટોનો વહીવટ કરવાનો સંપુર્ણ કંટ્રોલ હવેથી વેચાણ આપનારનો છે અને રહેશે.

૯. સદરહુ મિલકતને લગતાં તથા મજકુર યોજનાને લગતાં તમામ ટાઈટલ ડીડ્સ તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ જેવાં કે,

એ. યોજનાની જમીનનાં ૧૯૫૧-૫૨ થી પાણીપત્રકની નકલો

બી. યોજનાની જમીનનાં ગામ નમુના નંબર- ૭/૧૨ નાં ઉતારા

સી. યોજનાની જમીન અંગે ૧૯૫૧-૫૨ થી આજસુધીનાં ફેરફાર થયેલ તમામ ગામ નમુના નં.૬ ની હક્કપત્રકની નકલો.

ડી. યોજનાની જમીન અંગે વખતો-વખત થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ

ઈ. યોજનાની જમીન અંગે વેચાણ આપનારની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ

એફ. બીનખેતીની પરવાનગી

જી. બાંધકામ કરવા અંગેની રજાચિઠ્ઠી

એચ. બાંધકામ અંગેનો નક્શો ઈત્યાદિ

જેવા જરૂરી તમામ દસ્તાવેજી પુરાવા અમો વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તે ચકાસવા માટેનો પુરતો સમય પણ આપવામાં આવેલ, અને તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનારે તથા વેચાણ લેનારનાં એડવોકેટશ્રીએ પુરતી ચકાસણી કરાવી અમો વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનારના સદર યોજનાનાં તમામ ટાઈટલ ક્લીયર, ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ

અને સેલેબલ હોવા બાબતની ખાતરી અને અભ્યાસ કરાવી લીધેલ, અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ.

૧૦. વધુમાં અમો વેચાણ આપનારના એ સદરહુ યોજનાનું રીડેવલપમેન્ટ કરતા પહેલા પોતાનાં એડવોકેટશ્રી હેતલ એસ. શાહ દ્વારા ખાતરી કરાવેલ, અને તેઓએ સદરહુ જમીન અંગેનું પોતાનું ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ અને રીપોર્ટ તારીખ-૧૨/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજનું ઈશ્યુ કરેલ છે અને તેની નકલ પણ વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આપેલ છે. જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે. આમ, સદરહુ મિલકતનાં ટાઈટલ સંબંધિત કોઈ તકરાર રહેતી નથી અને જેથી તમામ ટાઈટલ ડીડ્સ, દસ્તાવેજી પુરાવા ઈત્યાદી ગુજરાત રાજ્યમાં હાલમાં પ્રવર્તમાન ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહુ કાયદા'' અથવા ''મજકુર કાયદા'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) તે અનુસંધાને ગુજરાત રાજ્ય દ્વારા બનાવેલ રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન (નીતિ-નિયમો) અનુસંધાને તથા પ્રવર્તમાન અન્ય કાયદા અનુસંધાને વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

૧૧. વધુમાં વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તથા કોમન રોડ, કોમન ફેસીલીટીઝનો વરાડે પડતો વપરાશી હક્ક વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આ દસ્તાવેજથી સોંપવામાં આવેલ છે અને સબબ હવેથી વેચાણ લેનાર અગર તેમના વંશ, વાલી, વારસો સદરહુ મિલકત માલિકી હક્કથી ભોગવો, વાપરો યા કોઈને દાન, વેચાણ અગર બક્ષીસ આપો તેમાં અમો વેચાણ આપનારકનો કોઈપણ જાતનો હક્ક દાવો રહેતો નથી પરંતુ તેવી તબદીલી અંગે સોસાયટી પાસેથી એન.ઓ.સી. મેળવવાની રહેશે. અને સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહિતને ભાડે આપતા પહેલા અમો વેચાણ આપનારને અગર યોજનાનાં વહીવટ, મેઈન્ટેનન્સ અંગે બનેલ/ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાને તમો વેચાણ લેનારે લેખિતમાં જાણ કરવાની રહેશે.

૧૨. વધુમાં તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર સોસાયટીના સભાસદ થવાનું ફરજીયાત રહેશે અને આવું સભાસદપણું મેળવવા માટે જે કાંઈપણ

ખર્ચ થાય તે તમારે ભોગવવાનો રહેશે અને વેચાણ આપનાર સોસાયટીના તમામ નીતિ નિયમો, ઠરાવો, ઈત્યાદી તમોને લાગુ પડશે અને જેનું પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતે સદરહુ મિલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તે પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતે સદરહુ મિલકત તમોએ વેચાણ રાખેલ છે.

૧૩. વધુમાં રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી એક્ટની કલમ ૧૩ મુજબ વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે બાનાખતનો કરાર કરવો જરૂરી છે. તારીખ .... ના રોજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ-૯ (બોપલ) ની કચેરીમા અનુક્રમ નંબર-............... તારીખ .... ના રોજ નોંવાવી આપેલ અને તેમાં જણાવેલ શરતો પરીપૂર્ણ થતા અમો વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનારે સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે જે બન્ને પક્ષકારો કબુલ, મંજુર રાખે છે.

૧૪. સદરહુ યોજનામાં તમો વેચાણ લેનારે જોડાવવાનું નક્કી કરેલ હોઈ અમો વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે સદરહુ "કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ" નાં નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર- .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા બાલ્કની એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીન તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત તથા અમો વેચાણ આપનારને સભ્ય તરીકે જે કોઈ હક્કો મળેલ છે તે હક્કો સહિતની મિલકત કુલ્લે રૂા...................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) માં અગાઉ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ અને તે અંગેની શરતોનું તમો વેચાણ લેનારે પાલન કરેલ હોઈ અને તેના આધારે નીચે લખ્યા મુજબનો અવેજ લઈ નીચે પરિશિષ્ટમાં લખેલી મિલકતનો અમોએ તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે અને સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમિશન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મેળવ્યેથી અમો કબુલાત આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપી આપવાનો છે.

૧૫. <u>સદરહુ મિલકતનાં વેચાણનો અવેજ મળ્યાની વિગત જે ....</u>

રૂા...................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને તારીખ .... ના રોજ .... બેંક, ... શાખા, અમદાવાદના ચેક નંબર .... થી ચૂકવી આપ્યા તે,

===============

કુલ રૂા...................../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)

===============

સદરહુ રકમ અમોએ તમો પાસેથી ચૂકતે વસુલ લઈ લીધા છે અને તે રીતે અમોએ પુરેપુરો વેચાણ અવેજ વસુલ કરી લીધો છે, જેથી આથી પહોંચ આપીએ છીએ અને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપ્યો છે, તેમજ સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમિશન મળ્યેથી દિન-૧૫ માં અમો કબુલાત આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપી આપવાનો છે અને તે અંગેની લેખિત નોટીસ અમો વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે તમો વેચાણ લેનારને પાઠવવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં યુનિટનો કબજો ભોગવટો મેળવવામાં વિલંબ કરો તો તેવા સંજોગોમાં તમો વેચાણ લેનારે મેઈન્ટેનન્સની રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે તેમજ કબજો સુપરત કર્યા બાદ પાંચ વર્ષ સુધી સદરહુ યોજનાની મિલકતમાં કે બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ માળખાગત ઉણપ આવે તો તે અમો વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે અમારા ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ સદરહુ ઉણપ કોઈ કુદરતી કારણોસર થઈ હોય તો તે અંગેની જવાબદારી અમો કબુલાત આપનારની રહેશે નહીં.

૧૬. <u>વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે જણાવેલ છે તથા વેચાણ લેનારે કબુલ રાખેલ છે કે :-</u>

એ. સદરહુ ''કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ'' એ નામની યોજનાના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ (ટ્રાફીક ન્યુસન્સ ન થાય તેવા

ઉમદા હેતુસર એલોટેડ કર્યા સિવાયનું) સીએ, પાણીની અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, પંપ તથા ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક, સુખાધીકાર તથા યોજનામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા યોજનામાં આવેલ ફ્લેટોની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હક્કો તથા બાંધકામનાં કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલ્લર્સ, બીલ્ડીંગના પાયાનું બાંધકામ તથા બિલ્ડીંગમાંની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક અમો વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા છે, કોમન મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપવામાં આવેલો નથી. પરંતુ તેનો યોજનાના અન્ય સભ્યો સાથેનો વપરાશી હક્ક આપેલ છે.

બી. સદરહુ ''કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ'' એ નામની યોજનાની બિલ્ડીંગ અંગે કોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદત્ત કે લાંબી મુદતનું અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલકતનાં વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે કાયમી સ્વરૂપનાં ખર્ચ વિગેરે માટે જે ખર્ચ / ફાળો નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે યોજનાનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળીને વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક વેચાણ લેનાર ગુમાવશે.

સી. હવેથી સદરહુ મિલકત વેચાણથી રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદી વેચાણ આપનાર સોસાયટીનાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં નીતિ-નિયમો તથા ઠરાવોને આધીન તથા તમામ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધીન ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધી ફક્ત અને માત્ર રહેણાંકના હેતુસર ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપે તે માટે હક્કદાર છે.

ડી. સદરહુ યોજનાના તમામ ફ્લેટોના સભ્યોએ ભેગા મળી સદરહુ યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝનું મેઈન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તથા સદરહુ યોજનાની કોમન લાઈટ કનેક્શન અંગે ટોરેન્ટ પાવર લી. કે લાગુ ઓથોરીટીમાં જે કોઈ રકમ કોમન વીજળી વપરાશ સારૂ સોસાયટી એ ભરી હોય કે ભરવી પડે તો તે પણ

વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવા કરાવવાની નથી તેમજ યોજના અંગે એટલે કે રહેણાંકનાં ફ્લેટ સિવાય કોમન એમેનીટીઝ અંગે પણ આવી જે કોઈ રકમ ભરી હોય તો તે પૈકી વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનારે ભરવાની/ચુકવવાની છે.

ઈ. તમો વેચાણ લેનારને સદરહુ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળ્યેથી તે ફ્લેટ અંગેનાં કરવેરાઓ, લાઈટ બીલના, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, કોમન લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંકો, ઈલેક્ટ્રીક પંપો, સીસીટીવી કેમેરા, ક્લબ હાઉસ, સીક્યુરીટી, સ્વીપર, માળી કે જેનો ઉપયોગ કોમન રીતે કરવાનો છે તે અંગેની કરેલ અન્ય વ્યવસ્થાનાં મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની તમામ જાણકારી વેચાણ લેનારે જાતે જગ્યા ઉપર આવીને તથા મેળવીને તે ચુકવવાની છે અને તે માટે પત્રવ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા સદરહુ યોજનાનાં વહીવટ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સાર-સંભાળ અંગે વખતો વખત જે કોઈપણ માળખું હોય તેનાં હોદ્દેદારો બંધાયેલા નથી તેમજ લેટ પેમેન્ટ અંગેનાં પરીણામો જે નક્કી થાય તે તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાના રહેશે.

એફ. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કાંઈપણ લખ્યું હોય તેનાથી તમો વેચાણ લેનારને પરીશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તથા તેને લાગુ યોજનાની જમીનમાંના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હક્કો સિવાય સદરહુ યોજનાની અન્ય ફ્લેટો કે યોજનામાં કે બાકી રહેતી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે હિત ઉત્પન્ન થયેલા નથી અને થશે નહીં અને તેમ થયાનું ગણાશે નહીં.

જી. તમામ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરતો મુજબ વેચાણ લેનાર નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની ચુકવણી કરી આપે તો વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો થતો હોઈ વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. વધુમાં, વેચાણ લેનારને આ દસ્તાવેજનાં પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવે તે જ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી આપોઆપ પ્રાપ્ત થશે અને ત્યારે સદરહુ મિલકત તમો વેચાણ લેનારને પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપી હોવાનું ગણાશે. પરંતુ તમો વેચાણ લેનારને આ યોજનાની

સુવિધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા યોજનાની પાણીની ટાંકીઓ, ગટર અને ઈલેક્ટ્રીક લાઈનો, રસ્તા તથા કોમન જગ્યા વિગેરેમાં યોજનાના અન્ય સહ-માલીકો સાથે સામુહિક હક્ક સિવાય કોઈ આગવો માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં. તમો વેચાણ લેનાર બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કે અન્ય ફ્લેટોનાં નિકાલ સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી / કરાવી શકશે નહીં તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહીં મેળવે તેની તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

એચ. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત પુરતો તમો વેચાણ લેનારનો સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક આવેલો ગણાશે અને સદરહુ યોજનામાં તમારા હક્કો ફક્ત તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકત પુરતા સિમિત રહેશે.

આઈ. વધુમાં તમો વેચાણ લેનારે કબજો મળ્યા પછીનાં સમયનાં તેમનાં મિલકતનાં તમામ પ્રકારના વેરાઓ ભવિષ્યમાં ચુકવવાનાં છે. સદરહુ મિલકત તથા તેને લાગુ વણવહેંચાયેલ જમીનનાં ભાગનાં વેરાઓ, મહેસુલ તથા એજ્યુકેશન સેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બિલ્ડીંગનાં કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલકત ધરાવનારની જોઈન્ટલી અને સેવલરી છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમનાં રસ્તામાં તથા માર્જીન વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલ કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને ફ્લેટમાં પાણી (બોરમાંથી કે અન્ય રીતે) મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીમાંથી ફ્લેટો સુધી પાણી લઈ જવા સારૂ જે કોઈ ઈલેક્ટ્રીક મોટર તથા ઈલેક્ટ્રીક પંપ ઈત્યાદીનાં બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર / પંપનાં નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ, સફાઈનો ખર્ચ, માળી, સુપરવાઈઝર ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અહીં લખેલ ના હોય તેમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ, તેની ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે અને આવા ખર્ચા સારૂ અમો વેચાણ આપનારને ત્યાં આવી નક્કી થયેલી મેઈન્ટેનન્સની રકમ જમા કરાવેલ છે / અગર કરાવવાના છે અને આવી રકમની ચુકવણી કરવાની બાકી હોય અને તે અંગેની નોટીસ તમોને મળે તે તારીખથી દિવસ-<u>૧૫ (પંદર)</u> માં આ સ્વરૂપનાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવા માટે તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારનાને જમા કરાવશે. વધુમાં, સમગ્ર

સ્કીમ બંધાઈ જતાં સ્કીમ અંગે આવી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અંગે જમા કરવામાં આવેલ રકમ પૈકી ખર્ચ કર્યા બાદ વધી હોય તે અમો વેચાણ આપનારને જમા કરાવશે અને ત્યારબાદ તે રકમનો આવી સામાન્ય સુવિધાની જાળવણી સારૂ જરૂરી વહીવટ અમો વેચાણ આપનાર કરશે. જરૂર પડે તો બીજી વધુ રકમ આપવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે. જો વેચાણ લેનાર આવી રકમ ચુકવશે નહીં, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક વેચાણ લેનાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતું વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછું પડે તો વેચાણ આપનાર સોસાયટી કે તેના પ્રતિનિધિઓ મુળ ફંડ (કોપર્સ) પણ બધા ફ્લેટો વેચાણ ગયા પછીથી વાપરી શકશે. આવું મેઈન્ટેનન્સ અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરવાનું નથી પરંતુ સદરહુ યોજનાના જુદા જુદા ફ્લેટોનાં વેચાણથી રાખનારા માલીકો સહિયારી રીતે બહુમતીથી નક્કી કરે તે પ્રકારે કરવાનું છે.

જે. વધુમાં જ્યાં સુધી વેચાણ લેનાર દ્વારા આ ફ્લેટોનાં વેચાણ, કોમન ખર્ચ એટલે કે ઉપર પેરા-આઈ માં જણાવવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની ડિપોઝીટ તથા મેઈન્ટેનન્સની તમામ રકમ ચુકવણી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી નહીં ચુકવાયેલી રકમ પુરતો વેચાણ આપનારનો સદરહુ ફ્લેટ વાળી મિલકત ઉપર પ્રથમ લીયન અને પ્રથમ ચાર્જ (બોજો) રહેશે તથા ફ્લેટમાંથી બાકીની રકમ વસુલ કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક વેચાણ આપનારનો રહેશે અને તેવી તમામ રકમ ચુકવાયેથી તેવું વેચાણ આપનારનું પ્રથમ લીયન અને ચાર્જ આપોઆપ નષ્ટ થયું હોવાનું ગણાશે.

કે. તમો વેચાણ લેનારને જ્યારથી પણ ફ્લેટવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો ત્યારે જેવી સ્થિતિમાં હોય તેવી સ્થિતિમાં તે ફ્લેટ રહે તે રીતે કરશે. વેચાણ લેનારનાં કૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર વેચાણ લેનાર જવાબદાર રહેશે અને અમો વેચાણ આપનાર ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. જો અન્ય કોઈ ત્રાહિત પક્ષકારને તમો વેચાણ લેનારના કૃત્યો, સકૃત્યો અને અપકૃત્યોને લીધે નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

એલ. તમો વેચાણ લેનાર તેમના ફલેટવાળી મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક, ગેરકાયદેસર, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવો કોઈપણ પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે ધ્રુજારી ઉત્પન્ન કરે તેવી વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે જેથી યોજનાને કે યોજનાના કોઈપણ ભાગને નુક્શાન થાય એવી કોઈપણ પ્રવૃત્તિ કરશે નહીં કે કોઈપણ કાયદા હેઠળ પ્રતિબંધિત ચીજવસ્તુ ઈત્યાદિ સદર મિલકતમાં લાવશે નહીં.

એમ. તમો વેચાણ લેનાર તેમજ તેમના ફલેટના ઓક્યુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મિલકતને નુક્શાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય તેમજ તમો વેચાણ લેનારે તેનો ઉપયોગ કોઈપણ અસામાજીક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી કે કરાવવાનો નથી.

એન. તમો વેચાણ લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યા પછી પણ જો સ્થાનીક સંસ્થાના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહારૂ કારણોસર તેમની મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કર્યો હોય અને તેવા કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ અગર ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે તમો વેચાણ લેનારે કરવાનો છે તે અંગે અમો વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનારની કોઈ જવાબદારી થશે નહીં.

ઓ. સદરહુ મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુમાં કે અન્ય મિલકતની આગળ, ઉપર કે આજુબાજુમાં કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી થાય તેવી કોઈ ચીજવસ્તુઓ તમો વેચાણ લેનારે નાંખવાની કે ફેંકવાની નથી તેમજ કોઈને કોઈપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ, એનોયન્સ, હેરાનગતી કે કોઈને અડચણ થાય તેવું વાહન પાર્ક કરવા સહિતનું કોઈપણ વર્તન કરવા-કરાવવાનું નથી કે તેવી રીતે વર્તવાનું નથી.

પી. અમો વેચાણ આપનાર સોસાયટી દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું અગર યોજનાનાં નીતિ-નિયમોનું તમો વેચાણ લેનાર પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી તે કારણસર અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનાર સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ તેવા વિલંબથી અમો વેચાણ આપનારના હક્કોને કોઈપણ પ્રકારની હાનિ કે અસર થશે નહીં.

ક્યુ. તમો વેચાણ લેનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા સરનામે અમો વેચાણ આપનારે કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ, પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તે તમો વેચાણ લેનાર ઉપર પુરતી બજવણીરૂપે ગણવામાં આવશે તેનાથી વેચાણ આપનારની તેની બજવણીની જવાબદારીનો અંત આવશે.

આર. વધુમાં અમો વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનાર દ્વારા બનાવવામાં આવેલ સદર ''કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ'' નામની યોજનાનાં ફલેટોમાં આવનાર / બનનાર સભ્યોને પાર્કીંગ તેમને જે તે બ્લોકના કંપાઉન્ડમાં આવેલ માર્જીનવાળી જગ્યામાં જ કરવાના છે તેમજ દરેક યુનીટ ધારકે પોતાનાં યુનીટનાં વીઝીટર્સને તેમનાં વાહનોનું પાર્કીંગ યોજનાની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપૂર્વક અને નીતિ નિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

એસ. તમો વેચાણ લેનારે આ દસ્તાવેજથી અમોએ તમોને વેચાણથી આપેલ ફલેટના બાંધકામવાળી મિલકત પોતાના એન્જીનીયરો દ્વારા જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારનાં એન્જીનીયરોએ તે અંગે સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે અને તેથી કરીને હવેથી તમોને યોજનાનાં ફલેટનાં બાંધકામ અંગે વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનાર સામે કે અન્ય કોઈની પણ સામે કોઈ જ ફરીયાદ રહેતી નથી કે ભવિષ્યમાં કરવા-કરાવવાની નથી.

ટી. તમો વેચાણ લેનારને સદરહુ યોજનાની બાંધકામ વાપરવાની પરવાનગી આવ્યેથી ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન સદરહુ મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, તમો વેચાણ લેનાર અમો કબુલાત આપનારના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે થયેલ ન હોય તો અમો કબુલાત આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધીની આવી ખામી તેમના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામી દુર કરી શકવાનું શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે તમો વેચાણ લેનાર અમો કબુલાત આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહીં અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો કબુલાત આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે કે કોઈ

કુદરતી કારણોસર થયેલી હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય કોઈપણ ઈસમો દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, અમો કબુલાત આપનાર આવું વળતર ચુકવી આપવા બંધાયેલા નથી તેમજ તમો વેચાણ લેનારે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની રહેશે જેમાં અમો કબુલાત આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

યુ. તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ થયેલ મિલકત અંગે ભુકંપ, આગ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે જેવી કુદરતી આફતો સામે થતા નુકશાન અંગેનો તથા માનવસર્જીત હોનારતો અંગેનો તથા બીજા જરૂરી નુકશાન અંગે જરૂરી તમામ વીમાઓ જે તે સારી અને સરકાર માન્ય વીમા એજન્સી દ્વારા લેવાનો છે અને તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની છે. વળી તમો વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે કે કુદરતી કે માનવસર્જીત હોનારતો અગર આફતોથી થતુ નુકશાન કદીપણ અમો વેચાણ આપનારા દ્વારા થતું નુકશાન હોતુ નથી. પરંતુ આવું નુકશાન આકસ્મિક અને કુદરતી/માનવસર્જીત હોય છે જેથી આવા કોઈપણ નુકશાન અંગે તમો વેચાણ લેનારે ભવિષ્યમાં અમો વેચાણ આપનારાઓને દોષીત ઠેરવવાના નથી અને આવા નુકશાન અંગે કોઈપણ પ્રકારની માંગણીઓ અમો વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનાર પાસે કરવા-કરાવવાની નથી અને આવું તમો વેચાણ લેનારનું ગણાશે અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે ક્યારેય કોઈપણ રીતે જોડાવવાનું નથી વળી સદરહુ ફ્લેટની કે યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ અંગે જે કાંઈપણ નુકશાન થાય તે નુકશાન પણ યોજનાનાં જે તે મેમ્બર્સનું સંયુક્ત ગણવાનું છે અને તે અંગે ક્યારેય પણ અમો વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનારની જવાબદારી રહેશે નહીં અને તે અંગે થતા નુકશાન ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર તથા યોજનાનાં અન્ય ફ્લેટના માલિકોની સહિયારી છે અને રહેશે.

વી. વધુમાં તમો વેચાણ લેનારે કે સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોએ પોતાના ફ્લેટની ડ્રેનેજ લાઈનમાં કોઈપણ જાતનો સોલીડ વેસ્ટ, સેનેટરી વેસ્ટ, મેડીકલ વેસ્ટ ઈત્યાદી કોઈપણ વેસ્ટ કચરો (ઘન કચરો) નાંખવાનો નથી કે જેના કારણે ડ્રેનેજ લાઈન ચોકઅપ થાય અને જો તમો વેચાણ લેનાર કે સદરહુ યોજનાના અન્ય ફ્લેટ ધારક દ્વારા આવું કૃત્ય કરવામાં આવે અને તેના કારણે ડ્રેનેજ લાઈન ચોકઅપ થાય અથવા તો ડ્રેનેજ લાઈન કે અન્ય કોઈપણ લાઈનને કે

યોજનાનાં કોઈપણ ભાગ ઈત્યાદીને નુકશાન પહોંચે તો તે અંગેના રીપેરીંગ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે ફલેટ ધારકની રહેશે.

<u>ડબલ્યુ. સદરહુ યોજનામાં આવેલ સીડી તથા કોમન ફોયરની ઉપર આવતું ધાબુ કોમન ધાબુ ગણાશે અને આવી વ્યવસ્થા યોજનાની સારી સારસંભાળ થાય તથા</u> તેઓને કોઈપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ, એનોયન્સ, દાખલ ન થાય તેવા ઉમદા હેતુથી આવી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે.

<u>૧૭. વધુમાં અમો વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે જણાવેલું છે અને તમો વેચાણ લેનાર સંમત છે કે :-</u>

એ. સદરહુ યોજના કાયમ માટે ''કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ'' ના નામથી ઓળખાશે અને સદરહુ નામમાં યોજનાનાં કોઈપણ સભ્ય કે વહીવટીય માળખાએ ભેગાં મળીને કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી.

બી. સદરહુ યોજનાનું આજની તારીખ કુલ ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર એફ.એસ.આઈ. પ્રમાણે આયોજન કરેલ છે, અને સદરહુ આયોજનમાં આ કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટ નંબર- .... નો સમાવેશ થયેલ છે.

સી. ભવિષ્યમાં ફલેટોની યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવેલી અથવા તો ભવિષ્યની જરૂરી સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે પાણીની, સાફ-સફાઈની, કાયમી મુકેલી સ્ટ્રીટ લાઈટોની સુવિધાઓ, બળતણ અને ખર્ચ, યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ, જુદી જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનન્સ, કોમન લાઈટ કનેકશનનું મેઈન્ટેનન્સ, કોમન અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેનન્સ, બોરનું મેઈન્ટેનન્સ, ઈલેકટ્રીક મોટરનું, ડ્રેનેજ લાઈનનું મેઈન્ટેનન્સ, ઈલેકટ્રીક લાઈનોનું મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોઈપણ પ્રકારનું મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે સારૂ તમોએ હવે પછી જે ઉચ્ચક રકમ નક્કી થાય તે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાના છે અને અમો વેચાણ આપનાર તે રકમનાં વ્યાજ અને મુદ્દલમાંથી આવો ખર્ચ હાલમાં કરવાનો છે અને પછી બચેલી રકમ યોજનાનાં વહીવટીય માળખામાં જમા કરાવવાની છે. ભવિષ્યમાં તેવી કે તે અંગેની

વધારાની રકમ ચુકવવાનું ઠરાવે તો તે ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છો જો તમો તેમાં કસુર કરશો તો અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને તેવી કોમન સુવિધાઓની વપરાશ કરતા અટકાવી શકશે, અગર અન્ય કોઈપણ નિર્ણય લઈ શકશે.

ડી. તમો જાણો છો કે ઉપરા ઉપરી બંધાયેલા ફ્લેટોના બીલ્ડીંગમાં ટોઈલેટ, બાથરૂમ, કિચન, વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચુવવાની શકયતાઓ થઈ શકે છે અને આવું પાણી ચુવે યાને કે જમે અને તે નીચે કે પડોશની જગ્યામાં જાય છે તેનાથી નુક્શાન થવાનો સંભવ છે. પાણી કે જે સહેલાઈથી છટકે અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે, તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપનાં સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સનાં સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ વિગેરે કારણસર હોઈ શકે. ખરીદનાર તે માટે વેચાણ આપનારને જવાબદાર ગણશે નહીં કે ગણાવશે નહીં તેમજ સદરહુ યોજના એ હાઈરાઈઝ્ડ યોજના છે તેથી દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોએ તેમજ વેચાણ લેનારે પોતાની આજુબાજુ કે ઉપર નીચે જે કોઈપણ ફ્લેટો હોય તેમને નુક્શાન ન થાય તે રીતે પોતાની મિલકતનો વપરાશ, ઉપયોગ ઈત્યાદી કરવાનો છે અને તેમ છતાં કોઈપણ પ્રકારનું નુક્શાન જેવું કે લીકેઝ, સીપેઝ ઈત્યાદી પ્રકારનું કાંઈપણ નુક્શાન થાય તો કે થવા સંભવ હોય તો તેવા સંજોગોમાં નુક્શાનકર્તા અને નુક્શાન થતા ફ્લેટ હોલ્ડરોએ એકબીજાની સાથે સુલેહ, સંપથી અને ત્વરીત રીતે આવું નુક્શાન બંધ થાય તે માટે જરૂરી રીપેરીંગ કાર્ય હાથ ધરવાનું છે.

ઈ. તમોને જણાવેલ છે કે આ ફ્લેટની દિવાલ સીંગલ ઈંટની પડતી સ્વરૂપની દિવાલ છે અને તેમાં તોડફોડ કરી અગર સુધારા વધારા કરી નવા કબાટો ઈત્યાદી કાંઈપણ મુકાવવા જાવ તો તેનાથી તે દિવાલને નુક્શાન થાય. આમ તે અંગે તમોએ તથા તે દિવાલની બીજી બાજુએ અડોઅડ આવેલ ફ્લેટનાં વપરાશકર્તા અને માલીકે એકબીજાને તકલીફ પડે તેવા કોઈ કૃત્યો કરવા કરાવવાના નથી અને તે કોમન દિવાલ અંગે પરસ્પર સંપ અને સહકારથી વર્તવાનું છે.

૧૮. અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને આથી પાકી ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપી જણાવીએ છીએ કે, સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અમો વેચાણ આપનારની માલીકીની આવેલી છે અને સદરહુ મિલકત ઉપર બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો, ખોરાકી, પોષાકીનો બોજો કે તેમજ સદરહુ મિલકત સંપાદનમાં કે રીઝર્વેશનમાં નથી તેમજ ટાંચમાં કે જપ્તીમાં નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અમોએ આ અગાઉ ઉપર જણાવ્યા સિવાય અન્ય બીજા અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલ નથી તેમજ બીજા કોઈ સાથે કોઈપણ પ્રકારનો વેચાણ કરાર કે વેચાણ વ્યવહાર કરેલ નથી તેવી તમામ બાબતની પાકી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપી અમોએ તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપ્યો છે.

૧૯. સદરહુ યોજનાની ઈમારતનું બાહ્ય એલીવેશન તમો વેચાણ લેનારે સારી રીતે મેઈન્ટેઈન કરવાનું છે અને બાહ્ય એલીવેશનમાં તેમજ માર્જીનની જગ્યામાં તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાની ઈમારતમાં આવેલ મેઈન કનેકશન, લાઈટ, પાણી, કોમન માર્જીન, કોમન મેઈન કનેકશન વિગેરે તમારે સારી સ્થિતીમાં રાખવાના છે તેમજ સદરહુ યોજનાની ઈમારતમાં જે કોમન પાર્કિંગ, કોમન વોટરટેન્ક, કોમન પેસેજ, કોમન દાદર, કોમન લાઈટસ, કોમન ફાયરસેફ્ટી પ્રોવીઝન્સ વિગેરે આવેલી છે તેવી તમામ સુખ સગવડો તમો વેચાણ લેનારે સારી રીતે વાપરવાની છે તેમજ તેવી સહિયારી સુખ-સગવડોના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેર્સ, રીપ્લેસમેન્ટ, રીકન્ટ્રક્શન, મરામત ખર્ચ કે સફાઈ ખર્ચ વિગેરે જે કાંઈ આવે તે તમામ તમો વેચાણ લેનારે સહિયારામાં ભોગવવાનો છે તેમજ તમારા યુનિટનો તમારે બીજા યુનિટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ ન થાય તે રીતે કાયદેસર રીતે ઉપયોગ કરવાનો છે તેમજ સદરહુ યોજનાની પાણીની ટાંકી, ઈલેકટ્રીક મોટર પંપ વિગેરે આવેલ છે તેનો તમારે સહિયારમાં ઉપયોગ કરવાનો છે તેમજ સદરહુ યુનિટોમાં જવા આવવા લિફ્ટ, કોમન સીડી, કોમન પેસેજ રાખેલ છે તે કોમન સીડી, કોમન પેસેજમાં તમારે કોઈપણ પ્રકારની અંતરાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવાનું નથી.

૨૦. સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક, હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં અને તેનો તમામ હક્ક સોસાયટીનો રહેશે.

૨૧. વધુમાં સદરહુ યોજનાની કોમન સુવિધાઓના નિભાવ માટે સદર યોજનામાં જોડાનાર અને ફ્લેટ ધારણ કરનાર દરેક વ્યક્તિએ મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તરીકેની રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સદર સોસાયટીની મેનેજીંગ કમિટી નક્કી કરે તે પ્રમાણેની વરાડે પડતી વધારાની રકમ માસિક, ત્રિ-માસિક, છ-માસિક, વાર્ષિક ધોરણે ભરવાની રહેશે.

૨૨. વધુમાં સદરહુ મિલકત સિવાય યોજનાની અન્ય બીજી કોઈ મિલકતમાં તમો વેચાણ લેનારનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો દાવો કે અલાખો રહેશે નહી.

૨૩. સદરહુ યોજનાવાળી મિલકતમાં અમો વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે તમો વેચાણ લેનારને રહેણાંકીય ઉપયોગી મિલકત વેચાણ આપેલ છે તેમ છતાં ભવિષ્યે સદરહુ મિલકત તમો અન્ય બીજી રીતે ઉપયોગ કરો અને તેને કારણે ભવિષ્યે કોઈપણ પ્રકારનાં દંડકીય રકમ અન્ય માન્ય ઓથોરીટી દ્વારા ભરવાની થાય તો તે તમો વેચાણ લેનારે ભરવાની રહેશે અને તેવી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેથી સદરહુ મિલકત અમો વેચાણ આપનારે/કબુલાત આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ વેચાણ આપેલ છે.

૨૪. સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતનાં સ્ટ્રકચરમાં તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો ભવિષ્યે ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી અને તેમ છતા જો કોઈપણ ફેરફાર કરશો તો તેને કારણે સદરહુ યોજનાવાળી મિલકતને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થશે તો તે તમામ ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

૨૫. સદરહુ મિલકતનો સમાવેશ અશાંતધારા હેઠળ થતો ન હોઈ અશાંતધારા હેઠળ કોઈ પરવાનગી લેવાની રહેતી નથી.

૨૬. સદરહુ યોજનામાં આવેલ ફ્લેટના વેચાણ અવેજની રકમ અમો વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનાર અલગ અલગ કિંમતે અન્ય કોઈપણ ખરીદનાર વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકીશુ અને તે વેચાણ અવેજની રકમ અંગે તમો વેચાણ

લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરવા કરાવવાના રહેશે નહીં.

૨૭. બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રિયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમનોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સંલગ્ન ઓથોરીટીને મોકલવાની રહેશે.

૨૮. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૯. સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો કબુલાત આપનાર એ રીતે જોડાયેલ છીએ કે, સદર જમીનનો વિકાસ કરવા સારૂ વેચાણ આપનારે કબુલાત આપનાર સાથે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ તારીખ- ૨૫/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ કરી આપેલ જે મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ-૯(બોપલ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર- ૪૬૬૯ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે રીતે સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં કબુલાત આપનાર તરીકે જોડાઈ સદર મિલકતનું વેચાણ કબુલ મંજૂર રાખીએ છીએ અને ભવિષ્યે કબુલાત આપનારે સદર મિલકત અંગે કોઈપણ જાતની તકરાર કરવા કરાવવાની રહેશે નહીં તે આથી જાહેર કરીએ છીએ.

૩૦. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે આપેલ ચેક રીટર્ન થાય અગર કોઈ ટેકનીકલ કારણોસર આર.ટી.જી.એસ.ની રકમ જમા ન થાય અગર કોઈ કારણોસર વેચાણ આપનારને વેચાણ અવેજ પુરેપુરો પ્રાપ્ત ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ દસ્તાવેજ અમલી ગણાશે નહીં. સદર મિલકતનું તમામ અવેજ ચુકવી વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર પાસેથી તેવી રસીદ મેળવી લેવાની રહેશે.

૩૧. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા સ્ટેમ્પ-ડ્યુટી તફાવતની રકમ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, જી.એસ.ટી. તેમજ ભવિષ્યે સરકારી, અર્ધ-સરકારી કોઈપણ વેરાઓ ભરવાનાં આવે તે તમામ તમો વેચાણ લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે, એટલું જ નહીં પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મૂલ્યાંકન કે સંલગ્ન ઓથોરીટી તરફથી કોઈપણ પ્રકારની વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ભરવા અંગે નોટીસ આવે તો તે રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

પરિશિષ્ટ
(વેચાણવાળી મિલકતનું વર્ણન)

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૯ (બોપલ) તથા તાલુકે ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ થલતેજની સીમના સર્વે નંબર-૩૨/૧+૨+૩+૪ પૈકી ૨૬ ક્ષેત્રફળ ૫૬૦ સમચોરસમીટર કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર- ૨ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૭૧ ક્ષેત્રફળ ૫૪૫ સમચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ‘‘કૃપાશ્રી કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ’’ કે જે ‘‘કૃપાશ્રી એપાર્ટમેન્ટ’’ એ નામે ઓળખાય છે તે યોજનામાં .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર- .... ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા બાલ્કની એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર તથા વોશ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટર બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદરહુ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટરની જમીન તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહિયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત તથા સદરહુ જમીનના ખુંટચારની વિગત જે.....

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી મિલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની તમામ.

એ રીતેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી-વંચાવી, સમજી, વિચારીને શુદ્ધબુદ્ધિથી સંપૂર્ણ સાવધાનપણામાં કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ સિવાય લખી આપ્યો છે તે અમો વેચાણ આપનાર સોસાયટીને તથા સોસાયટીના હાલના અને વખતો વખતના ચેરમેન/સેક્રેટરી/ખજાનચીઓ/ વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, એર્ટનીઓ ઈત્યાદી તમામને તથા કબુલાત આપનાર ભાગીદારી પેઢીને તથા તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીકયુટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તારીખ .... માહે .... સને .... ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે

અત્રે ____________________ મત્તુ, અત્રે ____________________ શાખ.

બીજીતરફવાળા :

(વેચાણ આપનાર)

કૃપાશ્રી કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડના
વતી અને તરફથી તેના

____

(ચેરમેનશ્રી)

કૃપાશ્રી કો-ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડના
વતી અને તરફથી તેના

____

(સેક્રેટરીશ્રી)

ત્રીજીતરફવાળા :

(કબુલાત આપનાર)

કેશવ નારાયણ બિલ્ટઈન્ફ્રાએ નામની
ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી :-

____

<u>સાક્ષીઓ :-</u>

૧) ________________

૨) ________________