-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબ ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ આણંદ, તા.જી. આણંદના રે.સ.નં. ૧૫૮૪/બ, જેના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૬, જેનો વેરીડ સીટી સર્વે નં. ૨૦૮૩/૨૨૮૩, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૮૮૩.૦૦ ચો.મી. બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલા .... પ્રોજેક્ટમાં .... ફલોરની દુકાન/ઓફીસ નં. .... બાંધકામ વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા

એક તરફવાળા : હર્ષિત્તમ પ્રોજેક્ટ (PAN No. AAOFH 8266 M) ના ભાગીદારો વેચાણ આપનાર

(૧) શકીલઅહેમદ ઐયુબભાઈ વહોરા, ઉ.વ.આ. ૪૪, ધંધો. વેપાર, રહે. આણંદ, ઠે. નયા વતન સોસાયટી, ઓવરબ્રિજ પાસે, ભાલેજ રોડ, તા.જી. આણંદ (આધાર કાર્ડ નં. ૯૧૦૧ ૦૧૪૩ ૫૧૭૧) (૨૨.૫ % હિસ્સેદાર)

(૨) મોહસીનભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ વહોરા, ઉ.વ.આ. ૪૧, ધંધો. વેપાર, રહે. આણંદ, ઠે. હેબ્રોન સોસાયટી, ઓવરબ્રિજ પાસે, ભાલેજ રોડ, તા.જી. આણંદ (આધાર કાર્ડ નં.૯૨૦૪ ૦૨૩૫ ૨૮૯૨) (૨૨.૫ % હિસ્સેદાર)

(૩) રૂકસાનાબેન અનવરભાઈ વહોરા, ઉ.વ.આ. ૫૮, ધંધો. ઘરકામ,/વેપાર, રહે. નડીયાદ, ઠે. ૧૧, ફિરદોષ પાર્ક સોસાયટી, બારકોસીયા રોડ, તા. નડીયાદ, જી. ખેડા (આધાર કાર્ડ નં. ૮૬૭૯ ૩૬૭૦ ૩૧૯૪) (૫ % હિસ્સેદાર)

(૪) શાહીનાબેન સમીરભાઈ વહોરા, ઉ.વ.આ. ૩૯, ધંધો. ઘરકામ/વેપાર, રહે. નડીયાદ, તા. નડીયાદ, જી. ખેડા (આધાર કાર્ડ નં. ૪૭૧૯ ૯૮૬૮ ૪૧૩૨) (૫ % હિસ્સેદાર)

(૫) પટેલ સુચિ હિરેન, ઉ.વ.આ. ૩૩, ધંધો. ઘરકામ, (આધાર કાર્ડ નં. ૩૦૯૨ ૫૮૮૭ ૯૮૮૯) (૧૦ % હિસ્સેદાર)

(૬) પટેલ હિરેન મુકેશભાઈ, ઉ.વ.આ. ૩૮, ધંધો. વેપાર, (આધાર કાર્ડ નં. ૫૨૦૭ ૧૦૬૮ ૭૫૧૬) (૧૦ % હિસ્સેદાર)

(૭) પટેલ અર્પિતભાઈ મુકેશભાઈ, ઉ.વ.આ. ૩૫, ધંધો. વેપાર, (આધાર કાર્ડ નં. ૬૭૫૭ ૬૩૪૩ ૩૦૭૮) (૧૦ % હિસ્સેદાર)

(૮) પટેલ તન્વી અર્પિત, ઉ.વ.આ. ૩૩, ધંધો. ઘરકામ/વેપાર, (આધાર કાર્ડ નં. ૮૬૬૬ ૦૪૫૯ ૦૧૯૬) (૧૦ % હિસ્સેદાર) નં. ૫ થી ૮ તમામ રહે. નડીયાદ, ઠે. ૩૫, શિવનગર સોસાયટી, પેટલાદ રોડ, તા. નડીયાદ, જી. ખેડા

(૯) બ્રહ્મભટ્ટ મીનાક્ષીબહેન રાકેશભાઈ, ઉ.વ.આ. ૫૦, ધંધો. ઘરકામ/વેપાર, રહે. નડીયાદ, ઠે. એ-૨૧, શાસ્ત્રીનગર, કોલેજ રોડ, તા. નડીયાદ, જી. ખેડા (આધાર કાર્ડ નં. ૪૯૨૫ ૮૭૦૫ ૫૬૧૮) (૫ % હિસ્સેદાર)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એક તરફવાળા અગર વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહુ વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે.)

બીજી તરફવાળા :

વેચાણ રાખનાર

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એક તરફવાળા અગર વેચાણ રાખનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહુ વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે.)

અમો એક પક્ષવાળાએ તમો બીજા પક્ષવાળા ને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે :-

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ આણંદ, તા.જી. આણંદના રે.સ.નં. ૧૫૮૪/બ, જેના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૬, જેનો વેરીડ સીટી સર્વે નં. ૨૦૮૩/૨૨૮૩, જેનુ ક્ષેત્રફળ **૧૮૮૩.૦૦ ચો.મી.** વાળી બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એક તરફવાળાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહિત જમીન છે, ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રોજેક્ટ જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે અને તેનુ પુરેપુરુ વર્ણન પરિશિષ્ટ-૧ માં કરવામાં આવેલી છે.

(બી) રે.સ.નં. ૧૫૮૪/બ, જેના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૬, જેનો વેરીડ સીટી સર્વે નં. ૨૦૮૩/૨૨૮૩, જેનુ ક્ષેત્રફળ **૧૮૮૩.૦૦ ચો.મી.** વાળી બીનખેતી થયેલી જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. .... તારીખ : .... ના રોજથી વેચાણ રાખેલ તે વેચાણની નોંધ નં. .... થી પડેલ અને મંજુર થયેલ ત્યારથી અમો વેચાણ આપનારાઓ માલિક અને કબજેદાર બનેલ છીએ.

(સી) રે.સ.નં. ૧૫૮૪/બ, જેના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૬, જેનો વેરીડ સીટી સર્વે નં. ૨૦૮૩/૨૨૮૩, જેનુ ક્ષેત્રફળ **૧૮૮૩.૦૦ ચો.મી.** વાળી બિનખેતી થયેલી જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી મે. જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબ, આણંદનાએ તેમના હુકમ નં. .... તારીખ : .... ના રોજ થી આપવામાં આવેલ છે.

(ડી) સદરહુ પ્રોજેક્ટ વાળી જમીન ઉપર શોપ હેતુ માટે લે-આઉટની પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, આણંદ (અવકુડા) કચેરીએ પરવાનગી નં. .... તારીખ : .... ના રોજથી આપેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં વાણિજય હેતુ માટે બાંધકામ અંગેની પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, આણંદ (અવકુડા) કચેરીએ પરવાનગી નં. .... તારીખ : .... ના રોજથી આપેલ છે.

(એફ)સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન એક પક્ષવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમાં .... સ્કીમમાં કુલ .... યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનું છે. (જેના હવે છી આ લેખમાં સદરહુ પ્રોજેક્ટ એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે.) સદરહું પ્રોજેક્ટમાં .... સ્કીમમાં કુલ .... યુનીટોનું

બાંધકામ કરવાનું છે/રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સારુના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે એનેક્ષ્ચર-એ થી જોડેલી છે.

(જી) સદરહુ .... પ્રોજેક્ટરની નોંધણી અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ રૂલ્સ તરીકે વર્ણવેલ છે.) મુજબ કરાવેલ છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયેલ એસ્ટેટ રેગ્યુલર અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ ઓથોરીટી તરીકે વર્ણવેલ છે.) નાએ તારીખ : ..../...../....... ના રોજના નોંધણી નંબર **PR/GJ/** .... થી આપેલ છે. જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી જોડેલી છે.

(એચ) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એક તરફવાળાએ .... સ્કીમનું આયોજન શરુ કરેલ છે. આમ તે .... પ્રોજેક્ટમાં બાંધવામાં આવેલા દુકાનો/ઓફીસો પૈકી .... **ફ્લોરની દુકાન/ઓફીસ નં.** .... નુ ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** તથા રોડ રસ્તા કોમન પ્લોટની વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન .... **ચો.મી.** વાળી દુકાન/ઓફીસ તે રીતેની મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. ઉપર વર્ણવેલ મિલકત હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહું મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે ને તેનું પુરેપુરુ વર્ણન પરિશિષ્ટ-૨ માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ દુકાન/ઓફીસની મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાયેલી બીજી તરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કોની વિગત નીચે મુજબ છે.

(આઈ) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામ પાસ થયેલા પ્લાનો બીનખેતીની મંજુરી જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તથા અન્ય તમામ મંજુરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધેલી છે. અને તેની અમો જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલિકી હકકની કાયદેસરતા તપાસેલી છે. અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે અને સદરહુ .... **આર્કેડ** પ્રોજકેટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એક તરફવાળા સામે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમાં તમારી સંમતિ છે.

(જે) વેચાણ આપનારે સદરહુ પ્રોજેક્ટની કોમન એરીયા અને સવલતોના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ માટે .... ઓનર્સ એસોસીએશનના નામના એસોસીએશનની રચના કરેલી છે. (જેની હવે પછી મેનેજમેન્ટ બોડી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) .... ઓનર્સ એસોસીએશનમાં બીજી તરફવાળા એ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે રહેશે. તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદ્દતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય કે કોન્ટ્રીબ્યુશન રકમ તેમજ સદરહુ મિલ્કતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામાં આવે તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવુ મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે. અને તે સુવિધાઓ બંધ કરી શકશે. અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા કોઈ જ વાંધો લઈ શકશે નહી સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનુ વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ-૩ માં કરવામાં આવેલુ છે.)

(કે) તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત ખરીદવા સારુ અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન સહિતની મિલકતની કિંમતના કુલ **રૂ.** ..../- **અંકે રૂપિયા** .... **પુરા** ની વેચાણ કિંમત ચુકવાની થતા અન્ય સમજુતિઓનુ તમો દ્વારા

પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહુ મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે. જે વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાઓને નીચે વિગતે ચુકવલી છે. તે બાબત તમામ શરતો બંને પક્ષને મંજુર છે.

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત :-

(૧)

(૨)

કુલ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા

એ રીતે કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો બીજી તરફવાળાને ઉપરોક્ત રીતે એક તરફવાળાને ઉપરોક્ત રીતે ચુકવ્યા છે. તે અમો એક તરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ. અને તમો બીજી તરફવાળાને તેની પરિશિષ્ટ-૨ માં વિગતવાર વર્ણવેલી છે. તે મિલ્કત તથા સદરહુ મિલકતમાંના તથા તેને સંલગ્ન દરેક પ્રકારના હક્ક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહિત અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(એલ) સદરહુ જમીનમાં થનાર પ્રોજેકટની જમીન તથા પ્રોજેકટનો કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તક રહેશે. તે બાબતની બીજી તરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અને મિલ્કતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલ્કતોના કરાર/વેચાણ દસ્તાવેજ/અન્ય મિલકતો ભવિષ્યઓ/ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલિકોને કોમન ફેસેલીટીઝ ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરે નો વપરાશ કરવા હકકદાર બનશે.

(એમ)વેચાણ આપનાર આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલકતોના અમારા ટાઈટલ તદ્દન ચોખ્ખા અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપી સદરહુ અવેજના નાણાં ચુકતે લઈ સદરહુ મિલકત અમો વેચાણ આપી છે. અને તેનો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપ્યો છે તેમ બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનુ ક્ષેત્રફળ બાંધવામાં તથા તેમાં આવેલી ફીકચર્સ, ફીટીંગ્સ પ્રોજેકટની કોમન ફેસેલીટીઝ, સગવડો, સવલતો, વિગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેમાં બીજી તરફવાળાને કોઈપણ વાંધો કે તકરા કે કોઈ જ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે સદરહુ મિલકતને સારી રીતે જાવળવવાની છે.

(એન) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ અમોએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરન્ટી, સીકયુરીટી, બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલા નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદર મિલ્કત ઉપર તેનો કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટ થી બજી નથી. તેમજ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમા કે અવર જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો વેચાણ આપનારને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ એકવીજેશન રેકવીઝશન, રેકવીઝશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે તે અંગે નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકતમાં હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી. તેમજ તે ઉપર કોઈ

હકકદાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી. તેમજ સદરહુ મિલકતમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, બોજો કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી કે તેમાં કોઈપણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી. તથા તેના ઉપર અમારા માલિકી હકકો સંપુર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને અમોએ તેને બોજામાં મુકી નથી તથા એવું કોઈ કર્યુ નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખ માલિકી હકકોને અસર થાય તેમજ અમારી આ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અમોએ કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી તેમજ કોઈના જામીન થયા નથી તેમજ અમોએ કોઈ સોલવન્સી મેળવેલ નથી આમ રીતે સદરહુ મિલકતના અમો વેચાણ આપનાર માલિકી હકકે સંપુર્ણ પણે ચોખખા અને વેચાણ પાત્ર છે.

(ઓ) હવેથી સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલ મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાઅધિકારીઓ ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ, આપે યા તેમનુ દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે. તેમજ સદર મિલકતમાંથી કાંઈ રિદ્ધી સિદ્ધી ઉપલબ્ધ થાય કે વેચાણ લેનારના નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી વારસો ઈત્યાદી અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો કે હિત સંબંધ રહ્યા નથી.

(પી) અમો વેચાણ આપનાર ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલકત ઉપર અમો વેચાણ આપનારાઓનો આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી બેંક પેઢી પાસેથી કોઈપણ સરકારી મંડળી પસોથી અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી કે કોઈને જામીનગીરીમાં આપી નથી તેમજ સદર મિલકતનો અમોએ કોઈને ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલ નથી.

(કયુ) બી.યુ. પરમીશન મળ્યાના પાંચ (૫)વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજી તરફવાળા મિલકતમાં અગર તો મિલકતના સ્ટ્રકચરમાં ખામી હોવાનું એક તરફવાળાએ જણાવે અગર તો કામગીરીમાં ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈ ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે તો જયાં સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એક તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો આવી ખામીને સુધારવી શકય ના હોય તો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી આવી ખામીને સુધારવા સારુ કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર એક તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એક તરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(૧) જો આવી ખામી કારણ એક તરફવાળા ના લીધેલ થયુ ના હોય અગર તો એક તરફવાળાના કાબુ બહારનું હોય.

(૨) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તા રફ અગર આ યોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય.

(૩) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં સ્વભાવિક રીતે મંજુર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય એવા તેના આકાર સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય તેવી સ્વાભાવિક

રીતેના અને મંજુરીવાળા ફેરફારો અંગે એક તરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

(૪) કોઈ સંજોગોમાં ત્રાહિત પક્ષકાર દ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરન્ટી કે વોરન્ટી આપવામાં આવતી હોય તો તેવી ગેરન્ટી અને વોરન્ટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહિત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીરેકટરની જવાબદારીઓ પીરીયડ પુરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદન દ્વારા આપવામાં આવતી ગેરન્ટી અને વોરન્ટી પુરી થતી હશે તો તેવી ગેરન્ટી અને વોરન્ટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીદનાર મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે અને જો રીન્યુ કરાવવા અંગેના કોઈ કરાર ખરીદનારે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા કરવામાં ના આવે અને તે સમય દરમ્યાન જો કોઈ ડીફેકટ થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહિં.

(૫) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રઝેન્ટશન કે બાંહેધરીના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(૬) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજી તરવાળાએ વ્યકિતગત રીતે વેચનારને જણાવેલી મેન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું પાલન કર્યાનું હોય તો.

(૭) ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ દિવાલમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પી.ઓ.પી. કરાવવાથી થશે. ફર્નિચરના કામકાજ ફલોરીંગ ટાઈલ્સ, દિવાલો, પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે તો તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે.

(૮) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં અનાજના દાણા અગરબત્તીની સળીયો, ચ્હાના કુચા સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગેના જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(૯) ટોયલેટ બાથરૂમ એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફલોર) માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બિલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ અન્ય ટી.વી કેબલ (ડીશટીવી) ના કેબલ નાખવા માટે તથા એરકન્ડીશન (એ.સી.) ના યુનીટના ફીટીંગસ નાખવામાં માટે પાડવામાં આવતા હોવાથી થતા લીકેજની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૧૦) બીજી તરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હતો તો મકાનના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હો તો મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હો કે તે બાબતે સંમતિ આપવામાં આવેલ હોય કે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં પાઈપમાં પાણી પુરુ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોયલેટ, કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય જેને કારણે પાણીનું લીકેજ આવતુ હશે તો તેવી ખામની બાબતે સંમતિ વગર કરવામાં આવેલુ હોય તો તેવી ખામી બાબતે એક તરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ બાતલ બની જશે.

(આર) એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના એનેક્ષર-ડી દર્શાવ્યા મુજબનુ ફલોરીંગ સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(એસ) આ કાયદાન જોગવાઈ અનુસર એક પક્ષવાળાને વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેકટમાં કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડી સોંપશે.

(ટી) સદર મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી અર્ધ સરકારી જેવા ગર્વમેન્ટ ટેક્ષ, ગ્રામ પંચાયત વેરા, બેટરમેન ટેક્ષ, વિશેષ ધારો શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીમનો વહીવટ 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 વહીવટ ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(યુ) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલકતના સંબંધમાં કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્ય બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવામાં નડે તેવા વિરૂદ્ધના કોઈ જ કૃત્યો નથી. સદર મિલકત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલી છે.

(વી) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાઅધિકારીઓ ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે જેથી તમો હવે વેચાણ આપનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કે કોઈના કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સા રહ્યાં નથી.

જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશું નહી આમ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકકદાવો કરતા આવે તો તે તમામ જવાબદારી તથા જોખમદારીઓનો જવાબ નુકશાની અને ખર્ચ અમો વેચાણ આપનાર અને તેમના વંશ, વાલી, વારસો વારસો પોતાની જાત તથા દરેક મિલ્કત થી વેચાણ લેનારને આપીશુ.

(ડબલ્યુ) સદરહુ મિલ્કત તમો બીજી તરફવાળા તમારા ખર્ચે અને જવાબદારીઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમાં તમામ નામે ચઢાવી લેશો અને તેમાં વેચાણ આપનારની સહી સંમતિઓ, અરજીઓ સાક્ષીઓ કબુલાત જવાબ, સોગંદનામું બોન્ડ, વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો વેચાણ આપનાર કરી આપીશું.

(એકસ) સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ બાનાખત વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતિઓ તમો બીજી તરફવાળાની સંમતિ છે. સદરહુ મિલકત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી નીચેની શરત અને સમજુતિ થી ખરીદેલી છે. તે બાબત બીજી તરફવાળા કબુલ રાખે છે.

(વાય)બી.યુ.પરમીશન આવ્યા પછી પ્રમોટરનો વધારની એફ.એસ.આઈ. અવા અગાસી પરનો કોઈ હકક રહેશે નહી જો કોઈ હકક દાવો બાકી હશે તો તે કો ઓપરેટીવ સોસાયટીને તબદીલ કરી આપીશું.

(૧) સદરહુ જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારુ એક તરફવાળાનું .... ઓનર્સ એસોસીએશન ની રચના કરવામાં આવેલ છે. જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનું છે. જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનું છે, તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા સ્કીમના કોમન એરીયાના

વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે જે કોઈ નિતિનીયમ ઘડવામાં આવેલા છે. તેનું તથા તેના બોયલોઝનું તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું છે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૨) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ ના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસવેજ મેનેઝમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ રજીસ્ટ્રેશન ફીની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝિટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે. અથવા બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અથવા બીજી તરફવાળાએ તેમને ખરીદેલી મિલકત વેચાણ વેચાણ ટ્રાન્સફરી કરી શકશે તથા શકશે તથા પ્રોજકેટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતોમાંના વગર વહેંચાયેલ વપરાતી હકકો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલિકી છે અને રહેશે. તેમાં બીજા તરફવાળાની સંમતિ છે.

(૩) સદરહુ .... નામના પ્રોજેકટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝિટ રકમ તમો બીજા તરફવાળાઓએ અને એક તરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહુ પ્રોજેકટની મિલકતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારુ જરૂર પડે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજી તરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહી તો સ્કીમમાની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક બીજી તરફવાળા તથા મિલકતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડના આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછું પડે તો એક તરફવાળા/મેઈન્ટેનન્સ બોડી મુડ ફંડ (કોપર્સ/ડીપોઝિટ) વાપરી શકશે.

પણ બધા યુનીટો વેચાઈ ગયા પછીથી/સ્કીમમાં વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપયા ગયા પછી આવો મેઈન્ટેનન્સ એક તરફવાળાએ કરવાનું નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલિકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનું રહેશે.

(૪) બીજી તરફવાળા તેમજ મિલકતના ઓકયુપાયારે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિત મિલ્કતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય તેમજ બીજી તરફવાળાએ તેમની મિલકતનો ઉપયોગ અસમાજીક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી. બીજી તરફવાળા તેમની મિલકતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી. તેવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૫) બીજી તરફવાળા પોતાની મિલ્કતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાખશે-મુકશે નહીં અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખ થી બીજી તરફવાળા તેમનાં પોતાના ખર્ચ રીપેરીંગ કરાવશે. અને સદરહ મિલકતને સારી સ્થિતીમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની

(જરૂર જણાય તો) મંજુરી મેળવવા સિવાય અને નિતિનિયમો બાયોલોઝની વિરુદ્ધમાં જઈને તેવો તેમની મિલકતમાં પોત જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફરા કે વધારો કરાવશે નહી. બીજી તરફવાળાને મિલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચ તેની સંભાળ લેશે. અને જાળવણી કરશે. અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપ્યો ત્યારે જે સ્થિતીમાં હોય તેવી સ્થિતીમાં તે મિલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને આ કૃત્યો માટે માત્ર બીજી તરફવાળાએ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઈનુ નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી માત્ર બીજી તરફવાળાની એકલા જ રહેશે. બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે તોડાવશે નહી કે તેમાં કોઈ સ્વરૂપનું વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંત બિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજમાં કઈ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજી તરફવાળા કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફર કરશે નહી તેમજ મિલ્કતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બકારા પાડશે નહી. સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થયા તેવું કાંઈ જ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નિયત કરી રાખેલી જગ્યામાં મુકશે.

(૬) બીજી તરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલ્કત આપવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર કોમર્શીયલના હેતુ માટે મિલકત વાપરવાની છે. તેવો વ્યપારિક, ધાર્મિક, ઔધોગિક, વ્યવસાયિક રીતે શૈક્ષણીક જેવા અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે. તેજ રીતે ખરીદનારે તેમના વાહનો આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. સદર મિલકત ની બહારની સાઈડ પ્રોજેકટના અન્યને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭) બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલ્કતનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ, દવાખાના, ટ્યુશન કલાસીસ, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસ કે અન્ય કોર્મશીયલ હેતુ માટે કરી શકશે.

(૮) બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતના બારી-બારણાની સાઈઝમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહી. તેમજ યુનીટમા કોઈ નાના મોટા બારી કે બકોરા પાડી શકશશે નહિં તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈ જ કરશે નહી. એરકન્ડીશન નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

(૯) બીજી તરફવાળા તેમની મિલ્કતોનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચ નિયમિત પણ કાયમ માટે સારી સદ્ધર વિમા કમ્પનીમાંથી વિમો ઉતારી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વિમો આગ વિગેરે અકસ્માતોના માઠાં પરીણામોના રક્ષણ માટે તેમજ દેવા કૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વિજળી પડવી, વિગેરેના કારણે તથા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેના થી આજુબાજુ વાળાનો તથા અન્યના જાન માલનું જો કોઈ નુકશા થાય ત્યારે તમોએ તેવા વિમામાંથી 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. સદરહું જમીનના દુકાન/ઓફીસના વેરાઓ મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ તથા એજ્યુકેશનસેસ, પાણી વેરા, વિગેરે જેવા સ્કીમના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલકત ધરાવનારી જોઈન્ટ એન્ડ સવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરે પ્રકાશ સારુ રાખવામાં આવેલું કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ સુવિધા ગટર લાઈન, સફાઈની સુવીધા કાયમી રોડમાં મુકેલી બળતણ ખર્ચ બિલ્ડીંગનું મેઈન્ટેન્સ જુદી જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેન્સ કોમન લાઈટ કનેક્શનનું મેઈન્ટેનન્સ બોરનું મેઈન્ટેનન્સ ઈલેકટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટનન્સ પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલી નો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારનો ખર્ચ અને સાફસફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણી નો ખર્ચ તેમજ લખેલીના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર ચુકવશે તેની બીજી તરફવાળા ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૧) બીજી તરફવાળા જાણે છે કે કોઈપણ સ્કીમમાં આવેલા સંડાસ, બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વિગેરેમાંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે. અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે પાણી સહેલાયથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. ગમે તેવા પગલા લેવાના આવે તો પણ પાઈપના સાધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે. જેવા કે ટાઈલ્સ ધવા માટે એસડનો વધારે પડતો ઉપયોગ ગરમ તથા સખત પાણી રફ ઉપયોગ કર્મચારીઓ દ્વારા આરોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વિગેરે હોઈ શકે ગમે ત્યારે થઈ શકે તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ ક્યારેય વેચાણ આપનારને જવાબદાર ગણવાના નથી કે નુકશાની/વળતર માંગવાનું નથી તે માટે તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખેછે.

(૧૨) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમાના કર્મચારીઓ વિગેરે સદરહું મિલકત તથા સ્કીમની કોમન મિલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલકતને નુકશાન થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવી આપવાનું રહેશે.

(૧૩) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે પોતાની મિલકતના કર્મચારી ગ્રાહકો વીજીટર્સ તેમના વાહનોનું પાર્કીંગ તેઓ જનરલ પાર્કીંગમાં કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ સીસ્તપુર્વક અને નિતીનિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે સદરહુ સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલા યુનીટોના જે તે રહીશને સ્કીમમાં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે.

(૧૪) આ સ્કીમમાં જે યુનીટોનું મિલકત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એક તરફવાળા છે અને તેઓ ઈચ્છે તે પ્રકારે

વેચાણ કે ટ્રાન્સ્ફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલ્કતોમાં બીજી તરફવાળા કોઈ હક્ક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહિત સુચિત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે. તથા સદરહું પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવીધાઓ વપરવા સારુ તેઓ હક્કદાર બનશે.

(૧૫) બીજી તરફવાળા દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતિઓનુ પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે એક તરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતિઓનું બીજી તરફવાળા પાસેથી અમલ કરવા માટે હક્કદાર છે અને રહેશે.

(૧૬) સદરહુ મિલકત તમો કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરાવી હોય તો મિલકત ધરાવનારે એક તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીની પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તેવા ટ્રાન્સફરને તેવી મિલકતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સ્ફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો બીજી તરફવાળાને મિલકત ભાડે આપે તો પણ સારા ભાડુઆત ને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુઆત ને તથા તમો બિલ્ડીંગના નિયમોનું અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનું છે સ્કીમના કર્મચારી સાથે મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનું નથી.

(૧૭) બીજી તરફવાળા કે તેમના વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓ જયારે સદરહુ મિલકત વેચાણ આપે ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સ્ફર કરે ત્યારે એક તરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા જે અરજી એફીડેવીટ લખાણો વગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાનો છે અને તેમની સહી સંમતિઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૧૮) સરકારી અર્ધ સરકારી લાગતા વળગતા સ્થાનીક સત્તાધિકાર દ્વારા વખતો વખત ઘડનાર બાયલોઝ બીલ્ડીંગ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અને બાયલોઝ નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલકતની જાળવણી અને નિભાવ સારુ અને મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ઘડાનારા તમામ નિતીનિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો વધારો કે ફેરફાર વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાના સદરહુ મિલકતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા લેવાયેલ તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ દસ્તાવેજની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ ખર્ચાઓ અને અન્ય લેણાઓ ખરીદનાર સમયસર અને નિતિનિયમ પણે ચુકવશે.

(૧૯) દરેક યુનીટ હોલ્ડર તથા તેમના કર્મચારીઓનો વિગેરે સદરહુ મિલકત તથા સ્કીમ કોમન મિલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે. અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી જો સ્કીમની કોમન મિલકતનો નુકશાન થાય તો તે બીજા તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરી આપવાનું રહેશે.

(૨૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંઈપણ લખ્યું તેનાથી બીજી તરફવાળાને પરિશિષ્ટર માં જણાવેલ મિલકતની વચ્ચેની જગ્યા સિવાય કે ઉપરાંતમાં બીજા તરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમમાંની જગ્યા કોઈ જ યુનીટમાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે આપવામાં આવેલા નથી તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહી તેની સંપુર્ણ માલિકી એક તરફવાળાની છે અને રહેશે. એક

તરફવાળા સ્કીમમાની તમામ મિલ્કતનો વેચાણ થઈ જાય તથા એક તરફવાળાએ તમામ યુનીટોનું વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય ત્યાં સુધી તે તમામ મિલકતોનો સંપુર્ણ કંટ્રોલ થતા તમામ હકક માત્ર એક તરફવાળાનો રહેશે. બીજી તરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતમાં કોઈ જ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહિં.

(૨૧) બીજી તરફવાળાએ દસ્તાવેજ જણાવેલા સરનામે એક તરફવાળાએ કે ડેવલોપર્સ કોઈપણ પત્ર પહોંચે કે નોટીસ રજીસ્ટર પોસ્ટની મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજા પક્ષવાળાને પુરતી એક બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે. રજીસ્ટર પોસ્ટીગ કરીયેલી એક તરફવાળાની તથા ડેવલોપર્સની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીઓનો અંત આવશે. જો રજીસ્ટર પોસ્ટની બજવણી બીજી તરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે સંજોગોમાં અંડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી 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 પરીણામો કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ, ફી આણંદ નગર પાલિકામાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે તેવી રકમ બીજા તરફવાળા બંધાયેલા છીએ.

(૨૩) તમો બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતિઓ વાચેલી છે અને સમજાવેલી છે અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મિલકતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે તેના તથા સમગ્ર સ્કીમના બાંધકામ અંગે તથા સુવીધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઇ જ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે તેનુ વેચાણ તે જેવી છે તેવી જ સ્થિતીમાં અમોએ તમોને કરેલ છું અને તેમ તે શરતે તેને રીદી છે આ દસ્તાવેજમાંની તમામ વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૪) સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે .... સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે તેના નામના કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૫) સદરહુ મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવે છે. આ મિલકત અશાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર મિલકત તબદીલી માટે મંજુરી મેળવેલ છે.

(૨૬) આ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પ્રર્વતમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦ % લેખે નો રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા રાઉન્ડ ફીગરમાં પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

(૨૭) અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મિલકત અંગેના દસ્તાવેજ નકલ પ્લાનની નકલ અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

(૨૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેઓ કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ જી.એસ. ટી તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રજી. ફી સર્વિસ જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, સર્વિસ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજી તરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવાના છે એક તરફવાળા તે સારુ જવાબદાર નથી.

(૨૯) તકરારનું નિવારણ :-

મજકુર કરારને સંલગ્ન કે તેને લીધે ઉદભવતી તમામ તકરારોનો નિવેડો પરસ્પર સંમતિથી લાવવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં પરસ્પર સંમતિથી તકરારનું નિરાકરણ ના અવે તો, તેવી તકરારને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ અને તેના નિતી-નિયમો તથા જોગવાઈઓ મુજબ ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

(૩૦) નિયામક કાયદો :

મજકુર કરારને સંલગ્ન કે તેને લીધી ઉદભવતી તમામ તકરારોનો નિવેડો પરસ્પર સંમતિથી લાવવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં પરસ્પર સંમતિથી લાવવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં પરસ્પર સંમતિથી તકરારનું નિરાકરણ ના આવે તો તેવી તકરારને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ અને તેના નિતી-નિયમો તથા જોગવાઈઓ મુજબ ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

(૩૧) આ લેખ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પાડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૩૨) પ્રમોટર આથી એવી સ્પષ્ટતા તેમજ જાહેર કરે છે કે, બી.યુ.સી. (વસવાટ પ્રમાણપત્ર) મળ્યેથી ભવિષ્યની મળવાપાત્ર કોઈપણ એફ.એસ.આઈ. અને ટેરેસ રાઈટમાં અમો પ્રમોટરના કોઈ હક્ક કે હિસ્સો રહેતો નથી અને આવી જે કોઈ ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેના હકકદાર તતમો એસોસીએશન ઓફ એલોટી કે સોસાયટીની રહેશે.

:: પરિશિષ્ટ-૧ ::

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબ ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ આણંદ, તા.જી. આણંદના રે.સ.નં. ૧૫૮૪/બ, જેના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૬, જેનો વેરીડ સીટી સર્વે નં. ૨૦૮૩/૨૨૮૩, જેનુ ક્ષેત્રફળ **૧૮૮૩.00 ચો.મી.** ચો.મી. વાળી બિનખેતી થયેલી જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૩ વાળી મિલકત આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ટી.પી. રોડ/અમુલ ડેરી રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે : ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૪ તથા ૭૫ વાળી મિલકત છે.

દક્ષિણે : ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૭ વાળી મિલકત આવેલ છે.

:: પરિશિષ્ટ-૨ ::

વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન :-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબ ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે આણંદના મોજે ગામ આણંદ, તા.જી. આણંદના રે.સ.નં. ૧૫૮૪/બ, જેના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૭૬, જેનો વેરીડ સીટી સર્વે નં. ૨૦૮૩/૨૨૮૩, જેનુ ક્ષેત્રફળ **૧૮૮૩.00 ચો.મી.** ની જમીનમાં .... પ્રોજેકટમાં આવેલ .... **ફલોરની દુકાન/ઓફીસ નં. ......** ની આશરે .... **ચો.મી.** બાંધકામ વાળી મિલકત તથા .... પ્રોજેકટની જમીન વગર વહેંચાયેલી આશરે .... જમીન તે રીતેની મિલ્કત.

સદરહુ મિલકતનો કારપેટ એરીયા (રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

બાંધકામનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ .... બાંધકામનો બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી.

મિલકત દુકાન/ઓફીસ નં.

આ દુકાન/ઓફીસ નં. .... ની મિલ્કતના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપર :

નીચે :

:: પરિશિષ્ટ-૩ ::

(પ્રોજેકટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનું વર્ણન)

[1] Lift
[2] Stair Case
[3] Parking
[4] Light Facility in common Area.
[5] Water supply of all units by socity's owner bore.
[6] Rain water harwasting.

એનેક્ષર-એ

ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

સદરહુ પ્રોજેકટ વાળી જમીન ઉપર શોપ હેતુ માટે લે-આઉટની પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, આણંદ (અવકુડા) કચેરીએ પરવાનગી નં. .... તારીખ : .... ના રોજથી આપેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં વાણિજ્ય હેતુ માટે બાંધકામ અંગેની પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિદ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, આણંદ (અવકુડા) કચેરીએ પરવાનગી નં. .... તારીખ : .... ના રોજથી આપેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

તારીખ : / /૨૦૨૨ ના રોજના

નોંધણી નંબર **PR/GJ/** .... થી આપેલ છે.

એનેક્ષર-સી

ફલોર પ્લાન

એનેક્ષર-ડી
પ્રોજેક્ટનું ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અક્કલ, હોશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ, વગર બીનકેફે તંદુરસ્ત સ્થિતીમાં આણંદ મુકામે કરેલુ છે જે અમો અકે તરફવાળા 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.

આજ તારીખ : / /૨૦૨ ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે
એક તરફવાળા-વેચાણ આપનાર :
હર્ષિત્તમ પ્રોજેકટના ભાગીદારો

....

....

....

....

બીજી તરફવાળા-વેચાણ રાખનાર

....

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

....

....

વેચાણ આપેલી મિલકતનો ફોટોગ્રાફ
સદરહુ મિલકત મોજે ગામ આણંદ, ગણેશ ચોકડી પાસે, અમુલ ડેરી રોડ ઉપર,
તા.જી. આણંદ મુકામે આવેલ છે.

એનેક્ષર

એક તરફવાળા-વેચાણ આપનાર હર્ષિત્તમ પ્રોજેકટના ભાગીદારો	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું છાપ
....		
....		
....		
....		

બીજી તરફવાળા-વેચાણ રાખનાર	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાનું છાપ**
....		