

વેચાણ દસ્તાવેજ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ તાલુકે આણંદના મોજે ગામ આણંદ (શહેર) તા.જી. આણંદના રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર: ૧૪૨, ટી.પી. સ્કીમ નંબર: ૯, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૧૫૫, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૧-૩૩-૯૫ આરે પૈકી ઉત્તર દિશાની ૪૫૫૫.૦૦ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલા "પ્રથમ એલીગન્સ" પ્રોજેક્ટમાં આવેલા પ્લોટ નંબર: જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ચોરસમીટરવાળી જમીન તથા તેમાં કરેલ બાંધકામ જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચોરસમીટર વાળી મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરાનો...

એકતરફવાળા : મે. પ્રથમ એસોશીએટસ,

વેચાણ આપનાર : PAN No. ABBFP9680R

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ શ્રી ઉમીયા રાઈસ મીલ, ખાત્રજ, પંચવટી, મહૂધા રોડ, મહેમદાવાદ, તા. મહેમદાવાદ, જી. ખેડા મુકામે આવેલ છે તેના વતી અને તેના તરફથી મુખ્ય ભાગીદાર જે વી.જે. ફાયરટેક પ્રા.લી.ના ડાયરેક્ટર (૧) સતીષકુમાર જયંતીભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૩૭, ધંધો. વેપાર, રહેવાસી ૩૦૨, આસ્થા એપાર્ટમેન્ટ, સર્વે નંબર: ૯૮/૨, સી.ટી.એસ. નંબર: ૩૯૫૨, પ્લોટ નં. ૪૯, ગુરૂવીહાર કોલોની, પાંજરાપોળ સામે, ભોસરી, પૂણે મહારાષ્ટ્ર-૪૧૧૦૩૯.

Aadhaar No: 577399971680

નીયતી કોર્પોરેશન પ્રા.લી.ના ડાયરેક્ટર (૨) દિનેશભાઈ મગનભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ. ૪૭, ધંધો. વેપાર, રહેવાસી ફ્લેટ

નંબર:૧૦૨, શાંતીનિકેતન, સર્વે
નંબર:૧૬૩/૧એ, ભોસલેનગર, બ્રિક ક્રેસ્ટલ
પાસે, હડપસર, પુણે,
મહારાષ્ટ્ર-૪૧૧૦૨૮
Aadhaar No: 909115249469

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

બીજીતરફવાળા :-
વેચાણ રાખનાર : ઉંમર આશરે વર્ષ....., ધંધો-.....,
રહેવાસી
.....
Aadhaar No.
PAN No.
Mo. No.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો એક તરફવાળા અગર વેચાણ રાખનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહું વેચાણ રાખનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

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

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ તાલુકે આણંદના મોજે ગામ આણંદ (શહેર) તા.જી. આણંદના રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર: ૧૪૨, ટી.પી. સ્કીમ નંબર: ૯, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૧૫૫, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૧-૩૩-૯૫ આરે પૈકી ઉત્તર દિશાની ૪૫૫૫.૦૦ ચોરસમીટરવાળી બીનખેતી

થયેલી જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર આગતી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રોજેક્ટ જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન પરિશિષ્ટ - ૧ માં કરવામાં આવેલી છે.

(બી) રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર: ૧૪૨, ટી.પી. સ્કીમ નંબર: ૯, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૧૫૫, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૧-૩૩-૯૫ આરે પૈકી ઉત્તર દિશાની ૪૫૫૫.૦૦ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન (૧) કાન્તીભાઈ વશરામભાઈ પટેલ, (૨) જયંતીભાઈ વશરામભાઈ પટેલ, (૩) દિનેશભાઈ મગનભાઈ પટેલ, (૪) મગનભાઈ શીવજીભાઈ પટેલનાઓની આવેલી હતી અને તેઓએ તારીખ: ૦૯/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજથી વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર: થી અમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ ત્યારથી અમો વેચાણ આપનાર માલિક અને કબજેદાર છીએ.

(સી) રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર: ૧૪૨, ટી.પી. સ્કીમ નંબર: ૯, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૧૫૫, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૧-૩૩-૯૫ આરે પૈકી ઉત્તર દિશાની ૪૫૫૫.૦૦ ચોરસમીટરવાળી બીનખેતી થયેલી જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી મે. જીલ્લા કલેક્ટર કચેરી, આણંદનાએ તેમના હૂકમ નંબર: જમન-૧/ એન.એ./ એસ.આર./ ૬૫/૧૧/૨૦૧૧-૧૨/વશી/ ૮૪૦૭ થી ૮૪૧૪ તારીખ: ૦૪/૧૦/૨૦૧૧ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

(ડી) સદરહું પ્રોજેક્ટવાળી જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે રીવાઈઝડ લે.આઉટ અને બાંધકામની મંજૂરી આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, આણંદ (અવકુડા) કચેરીએ પરવાનગી નંબર: ૧૦૦૫એલ.ડી.૨૨૨૩૦૦૫૭ તારીખ: ૧૧/૦૭/૨૦૨૨ ના રોજથી આપેલ છે.

(એફ) સદરહું પ્રોજેક્ટ જમીન એક પક્ષવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમાં "પ્રથમ એલીગન્સ"

સ્કીમમાં કુલ ૨૦ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનું છે. (જેના હવે પછી આ લેખમાં સદરહું પ્રોજેક્ટ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહું પ્રોજેક્ટમાં "પ્રથમ એલીગન્સ" સ્કીમમાં કુલ ૨૦ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનું છે. / રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે એનેક્ચર—એ થી જોડેલી છે.

(જી) સદરહું "પ્રથમ એલીગન્સ" પ્રોજેક્ટની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ— ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું રૂલ્સ તરીકે વર્ણવેલ છે.) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે એગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલર અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું ઓથોરીટી તરીકે વર્ણવેલ છે.)નાએ તારીખ: ના રોજના નોંધણી નંબર: થી આપેલું છે. જેની નકલ આ સાથે એનેક્ચર—બી થી જોડેલી છે.

(એચ) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ "પ્રથમ એલીગન્સ" સ્કીમનું આયોજન શરૂ કરેલ છે. આમ તે "પ્રથમ એલીગન્સ" પ્રોજેક્ટમાં આવેલ યુનિટ નંબર: નું જેનું પ્લોટનું ચોખ્ખું ક્ષેત્રફળ ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના તથા "પ્રથમ એલીગન્સ" પ્રોજેક્ટની જમીન પૈકી રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલી આશરેચોરસ મીટર જમીન મળી પ્લોટનું કુલ ક્ષેત્રફળ ચોરસમીટર તથા તેમાં બાંધેલ મકાન જેનું બાંધકામનું કુલ ક્ષેત્રફળ ચોરસમીટર છે તે રીતેની મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલકતે હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહું મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે ને તેનું પુરેપુરું વર્ણ પરિશિષ્ટ—૨ માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહું મિલકતનો કારપેર એરીયા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

(આઈ)આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામ પાસ થયેલા પ્લાનો બીનબેતીની મંજૂરી જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ ટાઈટ કલીયર સર્ટીફિકેટ તથા અન્ય તમામ મંજૂરીઓ વિગેરેની નકલો આપી દીધેલી છે. અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસેલી છે. અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે અને સદરહું **"પ્રથમ એલીગન્સ"** પ્રોજેક્ટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજાતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી. અને તેમાં તમારી સંમતિ છે.

(જે) વેચાણ આપનારે સદરહું પ્રોજેક્ટની કોમન એરીયા અને સવલતોના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનેન્સ માટે **"પ્રથમ એલીગન્સ"** ઓનર્સ એસોસીએશનના નામના એસોસીએશનની રચના કરેલી છે. (જેની હવે પછી મેનેજમેન્ટ બોડી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) **"પ્રથમ એલીગન્સ"** ઓનર્સ એસોસીએશનમાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે રહેશે. તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષીક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય કે કોન્ટ્રીબ્યુશન રકમ તેમજ સદરહું મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી થાય કે કોન્ટ્રીબ્યુશન રકમ તેમજ સદરહું મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામાં આવે તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમિત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવું મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે. અને તે સુવિધાઓ બંધ કરી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા કોઈ જ વાંધો લઈ શકશે નહીં. સદરહું પ્રોજેક્ટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનું વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ-૩ માં કરવામાં આવેલું છે.)

(કે) તમો બીજાતરફવાળાએ સદરહું મિલકત ખરીદવા સારૂ અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન

સહિતની મિલકતની કિંમતના કુલ રૂા...../— અંકે રૂપિયા.....પુરા ની વેચાણ કિંમત ચુકવાની થતા અન્ય સમજૂતીઓનું તમો ધ્વારા પ્લાન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહું મિલકત વેચાણ આપવાનું એક બાનાખત અમો એકતરફવાળાએ તારીખ:ના રોજ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપેલું છે. જે બાનાખત,ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કરેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર: ઉપર નોંધવામાં આવેલા છે. સદરહું બાનાખતથી શરતો અને સમજૂતીઓ અનુસાર/સદરહું મિલકત અમો એકતરફવાળા ઉચ્ચક રૂપિયા...../— અંકે રૂપિયાપુરા. માં તમો બીજા તરફવાળાઓને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ જે વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાઓને નીચે વિગતે ચુકવેલી છે.

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત:—

રૂા./— અંકે રૂપિયાપુરાનો ચેક /
ડ્રાફ્ટ નંબર: બેંક
..... શાખાનો તારીખ:
..... ના રોજનો મળેલ છે.

રૂા./— અંકે રૂપિયાપુરાનો ચેક /
ડ્રાફ્ટ નંબર: બેંક
..... શાખાનો તારીખ:
..... ના રોજનો મળેલ છે

કુલ રૂા...../— અંકે રૂપિયાપુરા.

એ રીતે કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા./—
અંકે રૂપિયાપુરા.તમો બીજીતરફવાળાને ઉપરોક્ત રીતે એક તરફવાળાને ઉપરોક્ત રીતે ચુકવ્યા છે. તે અમો એકતરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ. અને તમો બીજી તરફવાળાને તેની પરિશિષ્ટ-૨ માં વિગતવાર વર્ણવેલી છે. તે મિલકત તથા સદરહું મિલકતમાંના તથા તેને સંલગ્ન દરેક પ્રકારના

હકક, હીસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(એલ) સદરહું જમીનમાં થનાર પ્રોજેક્ટની જમીન તથા પ્રોજેક્ટનો કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તક રહેશે. તે બાબતની બીજીતરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મિલકતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલકતોના કરાર/ વેચાણ દસ્તાવેજ /અન્ય મિલકતો ભવિષ્યઓ/ ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસેલીટીઝ ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો, વિગેરે નો વપરાશ કરવા હકકદાર બનશે.

(એમ) વેચાણ આપનાર આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે. કે સદરહું નીચે પરીશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલકતોના અમારા ટાઈલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને તે પરત્વે વેચાણ આપનાર સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપી સદરહું અવેજના નાણાં ચુકતે લઈ સદરહું મિલકત અમો વેચાણ આપી છે. અને તેનો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યો છે તેમ બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકતનું ક્ષેત્રફળ બાંધવામાં તથા તેમાં આવેલ ફીક્યર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેક્ટની કોમન ફેસેલીટીઝ, સગવડો, સવલતો, વિગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેમાં બીજીતરફવાળાને કોઈને પણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે સદરહું મિલકતને સારી રીતે જાળવવાની 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, સીક્યુરીટી, બાનાખત, બાનાચીટ્ટી ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલા નથી તેમજ સદરહું મિલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદર મિલકત ઉપર

તેનો કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી તે અંગેની અમોને કોઈ નોટિસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવર જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી કે અવર જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટિસ અમો વેચાણ આપનારને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ એકવીઝેશન રેકવીઝેશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે તે અંગે નોટિસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકતમાં હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી. તેમજ તે ઉપર કોઈ હક્કદાવો 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, હક્ક, હીત, હિસ્સો બોજો કે ખોરાકી, તોષાકી કે રહેઠણ અંગેનો હક્ક નથી. કે તેમાં કોઈપણ ઈઝમેન્ટનો હક્ક પોષાતો નથી. તથા તેના ઉપર અમારા માલિકી હક્કો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને અમોએ તેને બોજમાં મુકી નથી તથા એવું કાંઈ કર્યું નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલિકી હક્કોને અસર થાય તેમજ અમારી આ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોએ કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચીટ્ટી 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 હક્કે સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(ઓ) હવેથી સદરહુ પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલ મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે. તેમજ સદર મિલકતમાંથી જે કાંઈ રિદ્ધિ સિદ્ધિ ઉપલબ્ધ થાય કે વેચાણ લેનારના નસીબનું છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હીત, હિસ્સો કે હિત સંબંધ રહ્યાં 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 વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી બેન્ક પેઢી પાસેથી કોઈપણ સરકારી મંડળી પાસેથી અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી કે કોઈને જામીનગરીમાં આપી નથી તેમજ સદર મિલકતનો અમોએ કોઈને ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલ નથી.

(કયુ) બી.યુ. પરમીશન મળ્યાના પ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મિલકતમાં અગર તો મિલકતના સ્ટ્રક્ચરમાં ખામી હોવાનું એકતરફવાળાએ જણાવે અગર તો કામગીરીમાં ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાક્રિય જોગવાઈ ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે તો જ્યાં સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એકતરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો આવ ખામીને સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામીને સુધારવા સારૂ કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલું વળતર એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એકતરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧) જો આવી ખામી કારણ એકતરફવાળાના લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુ બહારનું હોય.

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

(૩) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી ધ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં સ્વભાવિક રીતે મંજૂર 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 એકતરફાવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.

- (૪) કોઈ સંજોગોમાં ત્રાહિત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરન્ટી કે વોરન્ટી આપવામાં આવતી હોય તો તેવી ગેરન્ટી અને વોરન્ટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહિત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીરેક્ટરની જવાબદારીનો પીરીયડ પુરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદન ધ્વારા 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 ધ્વારા કરવામાં ના આવે અને તે સમય દરમિયાન જો કોઈ ડીફેક્ટ થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.
- (૫) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝન્ટેશન કે બાંહેધરીના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.
- (૬) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે વેચનારને જણાવેલા મેન્ટેનન્સ શીડ્યુલનું પાલન કર્યાનું હોય તો.
- (૭) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ દિવાલમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પી.ઓ.પી. કરાવવાથી થશે. ફર્નિચરના કામકાજ ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ, દિવાલો, પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ)માં નુકશાન થશે પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરવામાં આવે તો તેના કારણે લીકેજના પ્રોબલેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે.
- (૮) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં અનાજના દાણા અગરબત્તીની સળીયો, ચ્હાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા

બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

- (૯) ટોયલેટ બાથરૂમ એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફ્લોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બિલ્ડરની રહેશે નહીં. તેમજ અન્ય ટી.વી. કેબલ (ડીશટીવી)ના કેબલ નાખવા માટે તથા એરકન્ડીશન (એ.સી.)ના યુનીટના ફીટીંગ્સ નાખવામાં માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાની રહેશે નહીં.
- (૧૦) બીજીતરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો યુનિટના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલ હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં પાઈપમાં પાણી પૂરૂ પાડતાં કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોયલેટ, કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય જેને કારણે પાણીનું લીકેજ આવતું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે સંમતી વગર કરવામાં આવેલું હોય તો તેવી ખામી બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ બાતલ બની જશે.
- (આર) એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના એનેક્ષર-ડી દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરીંગ સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.
- (એસ) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એકપક્ષવાળાને વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેક્ટમાંનો કોમન એરીયા અને હક્કો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડી સોંપશે.
- (ટી) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી અર્ધસરકારી જેવા ગર્વમેન્ટ ટેક્સ, નગરપાલિકા, ગ્રામપંચાયત વેરા, બેટરમેન ટેક્સ, 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 સ્કમીનો 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 વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો નથી. સદર મિલકત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજૂરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલી છે.

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

જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશું નહીં આમ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હક્કદાવો કરતા આવશે તો તે તમામ જવાબદારી તથા જોખમદારીઓનો જવાબ નુકશાની અને ખર્ચ અમો વેચાણ આપનાર અને તેમના વંશ, વાલી, વારસો પોતાની જાત તથા હરેક મિલકતથી વેચાણ લેનારને આપીશું.

(ડબલ્યુ)સદરહુ મિલકત તમો બીજી તરફવાળા તમારા ખર્ચ અને જવાબદારીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અધિકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમાં તમામ નામે ચઢાવી લેશો અને તેમાં વેચાણ આપનારની સહી સંમતિઓ, અરજીઓ સાક્ષીઓ કબુલાત જવાબ, સોગદનામું બોન્ડ, વિગેરેની જરૂર પડેતો તે અમો વેચાણ આપનાર કરી આપીશું.

(એકસ)સદરહું મિલકતના વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ બાનાખત વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજૂતીઓ તમો બીજીતરફવાળાની સંમતી છે. સદરહું મિલકત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજૂતીથી ખરીદેલી છે. તે બાખત બીજીતરફવાળા કબુલ રાખેલ છે. વેચાણ બાનાખત તા. અને રજીસ્ટર નંબરથી કરાવેલ છે.

(૧) સદરહું જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળાનું "પ્રથમ એલીગન્સ" ઓનર્સ એસોસીએશન ની રચના કરવામાં આવેલ છે. જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનું છે. જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનું છે, તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા સ્કિમના કોમન એરીયાના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે જે કોઈ નિતિનિયમ ઘડવામાં આવેલા છે. તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું છે. મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનેન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૨) સદરહું પ્રોજેક્ટ જમીન તથા સદરહું સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ રજીસ્ટ્રેશન ફીની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેઈન્ટેનેન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે. અથવા બીજાતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે. અથવા બીજાતરફવાળાએ તેમને ખરીદેલી મિલકત વેચાણ વેચાણ – ટ્રાન્સફરી કરી શકશે તથા શકશે તથા પ્રોજેક્ટમાના કોમન એરીયા અને સવલતોમાંના વગર વહેંચાયેલ વપરાતી હક્કો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલીકી છે અને રહેશે. તેમાં બીજાતરફવાળાની સંમતી છે.

- (૩) સદરહું "પ્રથમ એલીગન્સ" નામના પ્રોજેક્ટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ રકમ તમો બીજીતરફવાળાઓએ અને એકતરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહું પ્રોજેક્ટની મિલકતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજીતરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહીં તો સ્કીમમાંની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક બીજીતરફવાળા તથા મિલકતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડના આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછું પડેતો એકતરફવાળા/ મેઈન્ટેનન્સ બોડી મુડ ફંડ (કોર્પસ/ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે.

પણ બધા યુનીટો વેચાઈ ગયા પછીથી/સ્કીમમાં વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવો મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળાએ કરવાનું નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલીકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનું રહેશે.

- (૪) બીજીતરફવાળા તેમજ મિલકતના ઓકયુપાયારે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિ મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુન્સસ થાય તેમજ બીજીતરફવાળાએ તેમની મિલકતનો ઉપયોગ અસમાજિક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી. બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં. તેવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.
- (૫) બીજી તરફવાળાએ પોતાની મિલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાખશે નહીં. તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાખશે—મુકશે નહીં અને તેનો સુયોત્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી બીજી તરફવાળા તેમના પોતાના ખર્ચ રીપેરીંગ કરાવશે. અને સદરહું મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાઓની (જરૂર જણાય તો) મંજૂરી મેળવવા સીવાય અને નિતિનિયમો બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેવો તેમની

મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં. બીજીતરફવાળાને 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 સ્થિતિમાં હોય તેવી સ્થિતિમાં તે મિલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અ કૃત્યો માટે માત્ર બીજીતરફવાળાએ જવાબદાર રહેશે અને વેચાણ આપનારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી માત્ર બીજીતરફવાળાની એકલા જ રહેશે. બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે તોડાવશે નહીં કે તેમાં કોઈ સ્વરૂપનું વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં. ઉપરાંત બીલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજમાં કોઈ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટરેજ બીજી તરફવાળા કરશે નહીં. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુની બાજુએ જે કલર કામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બકારા પાડશે નહીં. સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કાંઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીસનર નિયત કરી રાખેલી જગ્યામાં મુકશે.

(૬) બીજીતરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામાં આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે મિલકત વાપરવાની છે. તેવો વ્યપારિક, ધાર્મિક, આદ્યોગિક, વ્યવસાયિક રીતે શૈક્ષણિક જેવા અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુંટુબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. સદર મકાનની બહારની સાઈડ પ્રોજેક્ટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭.૧) બીજીતરફવાળાને સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ, દવાખાના, ટ્યુશન ક્લાસીસ, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસ કે અન્ય કોર્મશીયલ હેતુ માટે કરે શકશે નહીં. તેમ કરતા બીજાતરફવાળાને એકતરફવાળાને એકતરફવાળા—મેનેજમેન્ટ બોડી બીજીતરફવાળા ને અટકાવી શકશે.

(૭.૨) એલોટીને શોપ/યુનિટનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો એલોટી પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે કે, જેની ઉપર શોપ/યુનિટ કે બહુમાળી ઈમારત આવેલ છે તેમાં સ્ટ્રક્ચરલ ખામી અથવા તો આવી ખામી વર્કમેનશીપ, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ અંગે હોય તો તે સમયે જો શક્ય હશે તો પ્રયોજક પોતાના ખર્ચે આવી તમામ ખામીઓ સુધારી આપશે અને જો ખામી સુધારવી શક્ય ન હોય તો એલોટી મજકુર કાયદામાં દર્શાવ્યા મુજબ આવી ખામીઓ અંગે પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે જો કે કોઈપણ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી કે વર્કમેનશીપ ગેણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ જે પ્રયોજકને લીધે થયેલ ન હોય કે પ્રયોજકની કાબુ બહાર હોય તો પ્રોગોજક તે અંગે જવાબદાર ઠરશે નહીં.

(૮) બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતના બારી-બારણાની સાઈઝમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહીં. તેમજ યુનિટમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બકોરા પાડી શકશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીસન નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

(૯) બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતોનો તથા માલ સામનનો તેમના ખર્ચ નિયમિત પણે કાયમ માટે સારી સઘ્ધર વિમા કમ્પનીમાંથી વિમો ઉતારી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વિમો આગ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરીણામોના રક્ષણ માટે તેમજ દેવ કૃત્યો જેવાકે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વિજળી પડવી, વિગેરીના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનો તથા અન્યના જાન માલનું જો કોઈ નુકશાન થાય ત્યારે તમોએ તેવા વિમામાંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૧૦) બીજીતરફવાળાએ મિલકતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના છે. સદરહું જમીનના યુનિટના વેરાઓ મહેસુલ, મ્યુનિસીપલ ટેક્સ તથા એઝ્યુકેશનસેસ, પાણી વેરો, 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 માર્જિનમાં વિગેરે પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલું કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ સુવિધા ગટર લાઈન, સફાઈની સુવિધા કાયમી રોડમાં મુકેલી બળતણ ખર્ચ બિલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનન્સ જુદી-જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનન્સ કોમન લાઈટ કનેક્શનનું મેઈન્ટેનન્સ બોરનું મેઈન્ટેનન્સ ઇલેક્ટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનન્સ પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલી નો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફસફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણી નો ખર્ચ તેમજ લખેલીના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર ચુકવશે તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી બાહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૧) બીજીતરફવાળા જાણે છે કે કોઈપણ સ્કીમમાં આવેલા સંડાસ, બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વિગેરે માંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે. અને તે નીચેની તથા અજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે પાણી સહેલાયથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પ્રદાર્થ છે. ગમેતેવા પગલા લેવાના આવે તો પણ પાઈપના સાધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવંતા સીવાય પણ સંભવી શકે છે. જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો 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 રાખે છે.

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

- (૧૩) દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાની મિલકતના કર્મચારી ગ્રાહકો વિજીટર્સ તેમના વાહનો નું પાર્કિંગ તેઓ જનરલ પાર્કિંગમાં કરે તેવું જણાવવાનું છે. તથા પોતાના વાહનો પણ સીસ્તપૂર્વક અને નીતિનિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલા યુનિટોના જે તે રહીશને સ્કીમમાં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે.
- (૧૪) આ સ્કીમમાં જે યુનિટોની મિલકત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક માત્ર એક તરફવાળા છે. અને તેઓ ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલકતોમાં બીજીતરફવાળા કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સુચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે. તથા સદરહું પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવીધાઓ વપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.
- (૧૫) બીજીતરફવાળા ધ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજૂતીઓનું પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે એકતરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજૂતીઓનું બીજીતરફવાળા પાસેથી અમલ કરવા માટે હકકદાર છે અને રહેશે.
- (૧૬) સદરહું મિલકત તમો કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરાવી હોય તો મિલકત ધરાવનારે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીની પૂર્વ મંજૂરી મળી ના હોયતો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલકતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો બીજીતરફવાળાને મિલકત ભાડે આપેતો પણ સારા ભાડુઆત ને ભાડે આપવનો છે અને તેવા ભાડુઆત ને તથા તમો બિલ્ડીંગના નિયમોનું અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનું નથી.
- (૧૭) બીજીતરફવાળા કે તેમના વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓ જ્યારે સદરહું મિલકત વેચાણ આપે ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એકતરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા જે અરજી એફીડેવીટ

લખાણો વગેરે માગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમની સહી સંમતીઓ આપવાની છે. અને રહેશે.

(૧૮) સરકારી અર્ધસરકારી લાગતા વળગતા સ્થાનીક સત્તાધિકાર દ્વારા વખતો વખત ઘડનાર બાયલોઝ બીલ્ડીંગ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અને બાયલોઝ નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહું સ્કીમ અને સદરહું મિલકતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ અને મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ઘડનાર તમામ નિતિનિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો વધારો કે ફેરફાર વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહું સ્કીમમાંના સદરહું 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 સમય સર અને નિતિનિયમ પણે ચુકવશે.

(૧૯) દરેક યુનિટ હોલ્ડર તથા તેમના કર્મચારીઓનો વિગેરે સદરહું મિલકત તથા સ્કીમ કોમન મિલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે. અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલકતનો નુકશાન થાય તો તે બીજાતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચ રીપેર કરી આપવાનું રહેશે.

(૨૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંઈપણ લખ્યું તેનાથી બીજાતરફવાળાને પરિશિષ્ટ – ૨ માં જણાવેલ મિલકતની વચ્ચેની જગ્યા સીવાય કે ઉપરાંતમાં બીજાતરફવાળાએ સદરહું સ્કીમમાંની જગ્યા કોઈ જ યુનિટમાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે આપવામાં આવેલા નથી તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહીં તેની સંપૂર્ણ માલીકી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે. એકતરફવાળા સ્કીમમાંની તમામ મિલકતનો વેચાણ થઈ જાય તથા એકતરફવાળાએ તમામ યુનિટોનું વેચાણ કીમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય ત્યાં સુધી તે તમામ મિલકતોનો સંપૂર્ણ કંટ્રોલ થતા તમામ હક્ક માત્ર એકતરફવાળાનો રહેશે. બીજાતરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતમાં કોઈજ અવરોધ કે ડબલ કરી શકશે નહીં.

- (૨૧) બીજીતરફવાળાએ દસ્તાવજે જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળાએ કે ડેવલોપરે કોઈપણ પત્ર પહોંચે કે નોટીસ રજીસ્ટ્રર પોસ્ટની મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજાપક્ષવાળાને પુરતી એક બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે. રજીસ્ટ્રર પોસ્ટીંગ કરીયેલી એકતરફવાળાની તથા ડેવલલપર્સની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીઓનો અંત આવશે. જો રજીસ્ટ્રર પોસ્ટની બજવણી બીજીતરફવાળા ટાળતા જણાયતો તે સંજોગોમાં અંડર સર્ટિફિકેટ 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, ટેક્સ, ફી આણંદ નગર પાલીકામાં ભરવાના થાયતો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના ખરીદનારએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ બીજાતરફવાળા બંધાયેલા છીએ.
- (૨૩) તમો બીજીતરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજૂતીઓ વાચેલી છે અને સમજેલી 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 કોઈ જ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહું મિલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે તેનું વેચાણ તે જેવી છે તેવી જ સ્થિતિમાં અમોએ તમોને કરેલું છે અને તમે તે શરતે તેને રીદી છે. આ દસ્તાવેજમાંની તમામ વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
- (૨૪) સદરહું સ્કીમ કાયમ માટે "પ્રથમ એલીગન્સ" સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે તેના નામનાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- (૨૫) સદરહું મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફિકેશનમાં આવતી નથી. આ મિલકત શાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે તેથી સદરહું મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર મિલકત તબદીલી ધ્વારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજૂરી મેળવવાની જરૂર નથી તેની અમો એકતરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.

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

(૨૭) અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજાતરફવાળાને આજરોજ સદરહું 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 બીજાતરફવાળાએ ભોગવેલો છે. તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રજી. ફી સર્વિસ જી.એસ.ટી. ટેક્ષ, સર્વિસ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજાતરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવાના છે. એકતરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

(૨૯) તકરારનું નિવારણ :-

પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ વિવદાનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા)ને મોકલવાની રહેશે.

(૩૦) નિયામક કાયદો :

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 સમજવામા 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.

પરિશિષ્ટ – ૧

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ તાલુકે આણંદના મોજે ગામ આણંદ (શહેર) તા.જી. આણંદના રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર: ૧૪૨, ટી.પી. સ્કીમ નંબર: ૯, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૧૫૫, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૧-૩૩-૯૫ આરે પૈકી ઉત્તર દિશાની ૪૫૫૫.૦૦ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે	: ૭.૫૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	: ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૧૫૭ તથા ૧૫૬ વાળી મિલકત આવેલ છે.
ઉત્તરે	: ટી.પી. સ્કીમ નંબર: ૯ ની બાઉન્ડ્રી આવેલ છે.
દક્ષિણે	: સદર સર્વે નંબરની બાકીની જમીન આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ – ૨

(વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ તાલુકે આણંદના મોજે ગામ આણંદ (શહેર) તા.જી. આણંદના રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે નંબર: ૧૪૨, ટી.પી. સ્કીમ નંબર: ૯, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૧૫૫, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હેક. ૧-૩૩-૯૫ આરે પૈકી ઉત્તર દિશાની ૪૫૫૫.૦૦ ચોરસમીટર બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ "પ્રથમ એલીગન્સ" પ્રોજેક્ટમાં આવેલ પ્લોટ નંબર: નું જેનું પ્લોટનું ચોખ્ખું ક્ષેત્રફળ ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના તથા "પ્રથમ એલીગન્સ" પ્રોજેક્ટની જમીન પૈકી રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલી આશરેચોરસ મીટર જમીન મળી પ્લોટનું કુલ ક્ષેત્રફળ ચોરસમીટર તથા તેમાં બાંધેલ મકાન જેનું બાંધકામનું કુલ ક્ષેત્રફળ ચોરસમીટર, તે રીતેની મિલકત.

સદરહુ મિલ્કતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

પ્લોટનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ ચોરસમીટર
બાંધકામનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચોરસમીટર

પ્લોટ નંબર:

આ પ્લોટ નંબર: ની મિલ્કતના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ-૩

(પ્રોજેક્ટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસનુ વર્ણન)

- [1] Garden in Common Plot.
- [2] Society Club House.
- [3] Street Light Facility in Road Area and Garden Area.
- [4] Attractive Main Gate with Security Cabin.
- [5] R.C.C. Road.
- [6] Water Supply of all Units by Pressure Pump though Society's Owner Bore.

એનેક્ચર-એ

ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ચર—બી
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

એનેક્ચર—સી
ફ્લોર પ્લાન

એનેક્ચર—ડી
પ્રોજેક્ટનું ફીક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામા, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમા, આણંદ મુકામે કરેલું છે, જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ... માહે, સને ના રોજ શહેર આણંદ મધ્યે

એકતરફવાળા— વેચાણ આપનાર

૧

(મે. પ્રથમ એસોશીએટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર વી.જે. ફાયરટેક પ્રા.લી.ના ડાયરેક્ટર સતીષકુમાર જયંતીભાઈ પટેલ)

૨

(મે. પ્રથમ એસોશીએટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર નીયતી કોર્પોરેશન પ્રા.લી.ના ડાયરેક્ટર દિનેશભાઈ મગનભાઈ પટેલ)

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

(၁) -----

(၂) -----

- 26 -

વેચાણ આપેલી મિલકતનો ફોટોગ્રાફ.

- 27 -

વેચાણ આપેલી મિલકતનો ફોટોગ્રાફ.

એકતરફવાળા—વેચાણ આપનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

૧-----
(મે. પ્રથમ એસોશીએટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
વી.જે. ફાયરટેક પ્રા.લી.ના ડાયરેક્ટર સતીષકુમાર જયંતીભાઈ
પટેલ)

૨-----
(મે. પ્રથમ એસોશીએટસ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
નીયતી કોર્પોરેશન પ્રા.લી.ના ડાયરેક્ટર દિનેશભાઈ મગનભાઈ
પટેલ)

બીજીતરફવાળા—વેચાણ રાખનાર ફોટોગ્રાફ અંગુઠાની છાપ

(૧)-----
(શ્રી)