<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના મોજે ગામ **આણંદ તા.જી. આણંદના સર્વે નં. ૬૩૩** જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬** માં થતા **ફા.પ્લોટ નં. ૧૬૪** ફાળવવામાં આવેલ છે.જેનું **કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૨૯.૦૦ ચો.મી.** વાળી બીનખેતી લાયક પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **"કેશવ હિલ્સ"** નામના કોમ્પલેક્ષ માં રહેણાંક ફલેટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પ્રોજેકટમાં આવેલ ફલેટો પૈકી **ફર્સ્ટ ફલોરનો ફલેટ નં. .... નું ક્ષેત્રફળ ...... ચો.મી.** પ્રોજેકટની જમીન પૈકી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે .... ચો.મી. જમીન સહીતની ફલેટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂા..................**/– અંકે રૂપિયા ....પુરાનો....

~~આજ રોજ સંવત ૨૦૭૪ના વર્ષે ભાદરવા સુદ ૧૪ ને સોમવાર તા.૨૪, માહે. સપ્ટેમ્બર, સને ૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દિને...~~

<u>એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર :–</u>

કેશવ એસોસીએટસના ભાગીદારો વતી અને તરફથી મુખ્ય ભાગીદાર :–
(પાન કાડ નં.AASFK8798H)

(૧) મિલન કાંતિલાલ પાવાગઢી, ઉ.વ.આ.૪૩ ધંધો, વેપાર

(૨) હિરલકુમાર ગોપાળભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૪૨ ધંધો, વેપાર

બંને રહે.આણંદ ઠે.૨૦૩, મારૂતી સદય, ઈન્દીરા સ્ટેચ્યુ પાસે, ૮૦ ફુટ રોડ,સિધ્ધી વિનાયક મંદિરની બાજુમાં તા.જી.આણંદના... **મો.૯૯૯૮૯ ૭૪૫૭૪**

(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, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેકરો,એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનાર :–</u>

....................., ઉ.વ.આ. ...... ધંધો, ... રહે.........
ઠે.., તા.જી.આણંદ...
(આધાર કાર્ડ નં. ....) (પાન કાર્ડ નં. A...............)
મો. ....

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો", "બીજી તરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં સદરહું વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વેશ,વાલી,વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

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

જત,

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના મોજે ગામ **આણંદ તા.જી. આણંદના સર્વે નં. ૬૩૩** જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬** માં થતા **ફા.પ્લોટ નં. ૧૬૪** ફાળવવામાં આવેલ છે.જેનું **કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૨૯.૦૦ ચો.મી.** ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " પ્રોજેકટ જમીન " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનુ પુરેપુરૂ વર્ણન " **પરિશિષ્ટ–૧**" માં કરવામાં આવેલી છે.

(બી) **સર્વે નં. ૬૩૩** જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬** માં થતા **ફા.પ્લોટ નં. ૧૬૪** ફાળવવામાં આવેલ છે.જેનું **કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૨૯.૦૦ ચો.મી.** ના ક્ષેત્રફળની જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૮૭૬૧ તા. ૧૯/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ થી વેચાણ રાખેલ તે વેચાણની નોંધ તા. .... ના રોજ મંજુર થયેલ ત્યારથી અમો વેચાણ આપનાર માલિક અને કબજેદાર બનેલ છીએ.

(સી) **સર્વે નં. ૬૩૩** જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬** માં થતા **ફા.પ્લોટ નં. ૧૬૪** ફાળવવામાં આવેલ છે.જેનું **કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૨૯.૦૦ ચો.મી.** સદરહું પ્રોજેકટવાળી જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી મે. કલેકટર સાહેબશ્રી આણંદના હુકમ નંબર એન.એ./એસ.આર./૧૪/૮૭–૮૮, તા.૧૧/૦૧/૧૯૮૮ થી આપેલી છે.

(ડી) સદરહું પ્રોજેકટવાળી જમીન ઉપર લે.આઉટ તથા બાંધકામની પરવાનગી આણંદ–વલ્લભ વિદ્યાનગર– કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કચેરી, આણંદના પત્ર નંબર અવકુડા / લે–આઉટ/ વિ.પ./વશી/૮૬ તા.૧૬/૦૧/૨૦૧૮ આપવામાં આવેલ છે.

(ઈ) સદરહું પ્રોજેકટ જમીન એક તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે. અને તેમાં **"કેશવ હિલ્સ"** ના નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનુ છે. (જેના હવે પછી આ લેખમાં " સદરહું પ્રોજેકટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહુ પ્રોજેકટમાં **"કેશવ હિલ્સ"** સ્કીમમાં **કુલ ૨૦** યુનીટોનુ બાંધકામ કરવાનુ છે. / રહેશે. તેવુ બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે " એનેક્ષ્ચર–એ" થી જોડેલી છે.

(એફ) સદરહું **"કેશવ હિલ્સ"** પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ " રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે.) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલર અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહુ " ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે.) નાએ તારીખ ..../..../૨૦... ના રોજના નોંધણી નંબર – ....થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે " એનેક્ષ્ચર– બી" થી જોડેલી છે.

(જી) આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો એક તરફવાળાએ **"કેશવ હિલ્સ"** સ્કીમનું કોમ્પલેક્ષનું બાંધકામ શરૂ કરેલુ છે. આમ તે **"કેશવ હિલ્સ"** નામના કોમ્પલેક્ષ માં રહેણાંક ફલેટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પ્રોજેકટમાં આવેલ ફલેટો પૈકી **ફર્સ્ટ ફલોરનો ફલેટ નં. .... નું ક્ષેત્રફળ ...... ચો.મી.** પ્રોજેકટની જમીન પૈકી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે .... ચો.મી. જમીન સહીતની ફલેટ તે રીતેની મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલકતે હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " સદરહુ મિલકત " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરૂ વર્ણ " પરિશિષ્ટ–૨" માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહુ મિલકતનો કારપેટ એરીયા રીયલ એસ્ટેટ ' રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

ફલેટનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ
(ચોરસ મીટરમાં)
ફર્સ્ટ ફલોરનો ફલેટ નં. ....– .... ચો.મી.

(એચ) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામ પાસ થયેલા પ્લાનો બીનખેતીની મંજુરી જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ ટાઈટ કલીયર સર્ટી ફીકેટ તથા અન્ય તમામ મંજુરીઓ વિગેરે ની નકલો આપી દીધેલી છે. અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાકાર પાસે અમારા માલીકી હકકની કાયદેસરતા તપાસેલી છે. અને તમોને તે તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહુ **"કેશવ હિલ્સ"** પ્રોજેકટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો

એકતરફવાળા સામે તમો બીજા તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી. અને તેમાં તમારી સંમતી છે.

(આઈ) વેચાણ આપનારે સદરહુ પ્રોજેકટ ની કોમન એરીયા અને સવલતોના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનેન્સ માટે **"કેશવ હિલ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન"** ના નામના એસોસીએશનની રચના કરેલી છે. (જેની હવે પછી " મેનેજમેન્ટ બોડી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) **"કેશવ હિલ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન"** માં બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે. – રહેશે. તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષીક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નકકી થાય કે કોન્ટ્રીબ્યુશન રકમ તેમજ સદરહુ મિલકતના વાર્ષીક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામાં આવે તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમિત 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 કોઈજ વાંધો લઈ શકશે નહી. સદરહુ પ્રોજેકટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનુ વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ–૩ માં કરવામા આવેલુ છે.)

(જે) તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત ખરીદવા સારૂ અમો એક તરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનની કિંમતના કુલ રૂા............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા ની વેચાણ કિમત ચુકવવાની થતા અન્ય સમજુતીઓનું તમો ધ્વારા પ્લાન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવાનુ એક બાનાખત અમો એક તરફવાળાએતારીખ –: ___–___ , ના રોજ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપેલુ છે. જે બાનાખત ___–___ ના સબ – રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર ___–___ ઉપર નોંધાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ બાનાખતથી શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર / સદરહુ મિલકત અમો એક તરફવાળા ઉચ્ચક રૂપિયા___–___/– અંકે રૂપિયા___–___પુરા.માં તમો બીજા તરફવાળાઓને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ. જે વેચાણ કિમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાઓને નીચે વિગતે ચુકવેલી છે.

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

વેચાણ કિંમતની ચુકવણીની વિગત :–

રૂા............./– અંકે રૂપિયા ....પુરાનો ચેક/ડ્રાફટ નં. ____________.
.................બેંક .... શાખાનો તા. / /૨૦૧૮ ના રોજનો
કેશવ એસોસીએટસના નામનો મળેલ છે.

રૂા............/– અંકે રૂપિયા .... આર.ટી.જી.એસ.થી
તમો રાખનારના ....બેંક,........શાખાના ખાતા નં. .... માંથી **કેશવ એસોસીએટસ** ના આઈ.સી.આઈ.સી.આઈ બેંક,આણંદ શાખાના ખાતા નં. .... માં જમા મળેલ છે.

કુલ રૂા................./– અંકે રૂપિયા ....પુરા.

એ રીતના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા.............../– અંકે રૂપિયા ....પુરા.તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ઉપરોકત રીતે ચુકવ્યા છે. તે અમો એક તરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે. જેની પહોંચ અમો એક તરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ. અને તમો બીજી તરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુકત કરીએ છીએ. અને તેના અવેજમાં સદરહું મિલકત જે નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં વિગતવાર વર્ણવેલી છે. તે મિલકત તથા સદરહું મિલકતમાંના તથા

તેને સંલગ્ન દરેક પ્રકારના હકક, હીસ્સા અલાખા , ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

(કે) સદરહુ જમીનમાં થનાર પ્રોજેકટની જમીન તથા પ્રોજેકટનો કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તક રહેશે. તે બાબતની બીજી તરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મિલકતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલકતોના કરાર / વેચાણ દસ્તાવેજ / અન્ય લેખો તેવા અન્ય વ્યકિતઓ / ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે. અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરે વહેંચાયેલો હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે. અને તે સહ માલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ , સગવડો, સવલતો વિગેરે નો વપરાશ કરવા હકકદાર બનશે.

(એલ)વેચાણ આપનાર આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલકતોના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે. અને સદરહુ મિલકત તદન બીનજોખમી અને નરકજી છે. 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 સદરહુ અવેજના નાણાં ચુકતે લઈ સદરહુ મિલકત અમો વેચાણ આપનારાઓ તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી છે. અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજી તરફવાળાને સોપ્યો છે. તેમ બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનુ ક્ષેત્રફળ બાંધકામ તથા તેમાં આવેલ ફીકચર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેકટની કોમન ફેસીલીટીઝ,સગવડો, સવલતો વિગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેમાં બીજી તરફવાળાને કોઈને પણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે સદરહુ મિલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

(એમ) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે. કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો , બક્ષીસ , વેચાણ , ગેરન્ટી , સીકયુરીટી , બાનાખત , બાનાચીઠ્ઠિ , ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી. કે બીજા કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ 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 કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી. તેમજ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમા કે અવલ જપ્તીમાં લેવામા આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોંટીસ અમો વેચાણ આપનારને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝશન , રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશમાં નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહુ મિલકતમાં હાલ કોઈ ભાડુવાત નથી. તેમજ તે ઉપર કોઈ ભાડાનો હકક દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી. તેમજ સદરહુ મિલકતમાં અમારા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ ભાગ હકક, હીત, હીસ્સો , બોજો કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી. કે તેમાં કોઈનોપણ ઈઝમેન્ટ નો હકક પોષાતો નથી. તથા તેના અમારા માલીકી હકકો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. અને અમોએ તેને બોજામાં મુકી નથી તથા એવુ કાંઈ કર્યુ નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલીકી હકકો ને અસર થાય તેમજ અમારી આ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોએ કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલ કરાર બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠિ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. તેમજ કોઈના જામીન થયા નથી. તેમજ અમોએ કોઈ

સોલવંસી મેળવેલ નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલકતના અમો વેચાણ આપનારા માલીકી હકકો સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે.

(એન) હવેથી સદરહુ પરિશિષ્ટ–૨ માં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ,વાલી ,વારસો,સકસેસરો , ઉત્તરાઅધિકારીઓ , ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે , વસે , વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ , આપે યા તેમનુ દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે. તેમજ સદર મિલકતમાંથી જે કાઈ રિધ્ધિ–સિધ્ધિ ઉપલબ્ધ થાય કે વેચાણ લેનારના નસીબનુ છે. અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ,વાલી,વારસો, ઈત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ–ભાગ , હકક, હીત, હીસ્સો, કે હીત સંબધ રહયા નથી.

(ઓ) અમો વેચાણ આપનાર ખાત્રી બાહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલકત ઉપર અમો વેચાણ આપનારાઓ આજદિન સુધી કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી બેન્ક પેઢી પાસેથી કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી અન્ય કોઈ પણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી. કે કોઈને જામીનગીરીમાં આપી નથી તેમજ સદર મિલકતનો અમોએ કોઈને પણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલી નથી.

(પી) બી.યુ. પરમીશન મળ્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમય ગાળામાં જો બીજી તરફવાળા મિલકત માં અગર તો મિલ્કતના સ્ટ્રકચરમાં ખામી હોવાનું એક તરફવાળાએ જણાવે અગરતો કામગીરીમાં ગુણવંતામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે તો જયાં સુધી શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એક તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે. અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ના હોય તો બીજા તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી આવી ખામીને સુધારવા , સારૂ કરવા, જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર એક તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે. પરંતુ નીચેના કેસીસમા એક તરફવાળા આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહી.

(i) જો આવી ખામીનું કારણ એક તરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર તો એક તરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય,

(ii) કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અ યોગ્ય વપરાસ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય,

(iii) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેકટરી ધ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડકટમાં સ્વાભાવીક 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 સ્વભાવીક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે એક તરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી.

(iv) કોઈ સંજોગોમાં જો ત્રાહીત પક્ષકાર ધ્વારા કોઈ વસ્તુ માટે ગેરન્ટી કે વોરંન્ટી આપવામાં આવતી હોય તો તેવી ગેરન્ટી અને વોરંન્ટી મુજબ વર્તવાની જવાબદારી ત્રાહીત પક્ષકારની રહેશે. વધુમાં ડીરેકટની જવાદારીનો પીરીયડ પુરો થાય તે પહેલા જો કોઈ ઉત્પાદન ધ્વારા આપવામાં આવતી ગેરન્ટી અને વોરંન્ટી પુરી થતી હશે. તો તેવી ગેરન્ટી અને વોરંન્ટી રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી ખરીનાર મેનેજમેન્ટ બોડીની રહેશે. અને જો રીન્યુ કરાવવા અંગેના કોઈ કરાર ખરીદનારે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા કરવામાં ના આવે અને તે સમય દરમીયાન જો કોઈ ડીફેકટ થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(v) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(vi) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજી તરફવાળાએ વ્યકિત ગત રીતે વેચનારે જણાવેલા મેન્ટેનેન્સ સીડયુલનું પાલન કર્યુના હોય તો.

[redacted]

(vii) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ દિવાલો માં કોઈપણ પ્રકાર નું નુકશાન પી.ઓ.પી. કરાવવાથી થશે. ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઈલ્સ , દિવાલો , પ્લમ્બીગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે. પ્લમ્બીગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવવામાં આવે તેના કારણે લીકેજના પ્રોબલેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફ વાળાની રહેશે નહી.

(viii) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં અનાજદાણા, અગરબતીની સળીયો, વ્હાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે તથા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(ix) ટોયલેટ બાથરૂમ એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફલોર) માં ખુલી જશે. તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ અન્ય ટીવી કેબલ (ડીશટીવી) ના કેબલ નાખવા માટે તથા એરકંડીશન (એ.સી) ના યુનીટના ફીટીગ્સ / નાખવામાંટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(x) બીજી તરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો મકાનના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો મિલકતના ફીટીગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સમંતી આપવામાં આવેલ હોય કે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીગ્સમાં પાઈપમાં પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ , ટોયલેટ , કિચન માં ફેરફાર કર્યો હોય જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/ સીપેજ થાય જો આવુ કોઈ પણ કામ એક તરફવાળાની લેખીત સમંતી વગર કરવામાં આવેલુ હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એક તરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ બાતલ બની જશે.

(કયુ) એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે. કે આ સાથેના " એનેક્ષ્ચર– ડી" દર્શાવ્યા મુજબનું ફલોરીંગ સેનેટરી ફીટીગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(આર) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેકટ માનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડી શોપશે.

(એસ)સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી, અર્ધસરકારી જેવા ગર્વમેન્ટ ટેક્ષ,મ્યુનશીપલ ટેક્ષ, ગ્રામ પંચાયત વેરો, બેટરમેન ટેક્ષ,વિશેષ ધારો શિક્ષણ વેરો તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે વેચાણ આપનાર ભર્યા છે. અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારની છે. હવે પછીના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

(ટી) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાહેધરી આપે છે. કે તેઓએ નીચે પરિશિષ્ટ– ૨ માં વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલકતના સંબધમાં કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવાય નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો કર્યા નથી. સદર મિલકત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલી છે.

(યુ) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ– ૨ માં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો, એકસેકસરો, ઉત્તરા અધિકારીઓ , ઈત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં આધારે આવી છે. જેથી તેમાં હવે વેચાણ આપના તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો, ઈત્યાદીનો કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક , હીસ્સો રહયા નથી.

જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ,વાલી,વારસો, ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશુ નહી આ મ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકક દાવો 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.

(વી) સદરહુ મિલકત તમો બીજી તરફવાળા તમારા ખર્ચ અને જવાબદારીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમાં તમારા નામે ચઢાવી લેશો અને તેમાં વેચાણ આપનારની સહી સંમતીઓ , અરજીઓ સાક્ષીઓ કબુલાત જવાબ, સોગંદનામું, બોન્ડ, વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો વેચાણ આપનાર કરી આપીશું.

(ડબલ્યુ)સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ બાનાખત , વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજી તરફવાળા તથા અમારા તમામ વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે. તેમાં તમો બીજી તરફવાળાની સંમતી છે. સદરહુ મિલકત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજુતીથી ખરીદેલી છે. તે બાબત બીજી તરફવાળા કબુલ રાખેલ છે.

(૧) સદરહુ જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એક તરફવાળાએ **"કેશવ હિલ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન"** ની રચના કરવામા આવેલ છે. જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનુ છે. તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા સ્કિમના કોમન એરીયાના વપરાસ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કોઈ નિતિનિયમ ઘડવામાં આવેલા છે. તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનુ છે. મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનેન્સ ફી કે અન્ય રકમ નકકી કરવામા આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમાં કરાવવાની રહેશે.

(૨) સદરહુ પ્રોજેકટ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી ની રકમ રજીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વિગેરે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ/ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ માંથી ચુકવવાની છે. અથવા બીજા તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે. અને રહેશે તેમાં બીજી તરફવાળા તથા અન્ય તમામ સભાસદોની સંમતી છે. ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા તેમને ખરીદેલી મિલકત વેચાણ – ટ્રાન્સફર કરી શકશે તથા પ્રોજેકટ માંના કોમન એરીયા અને સવલતોમાંના વગર વહેચાયેલ વપરાસી હકકો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલીકી છે. અને રહેશે. તેમાં બીજા તરફવાળાની સમંતી છે.

(૩) સદરહુ **"કેશવ હિલ્સ"**નામના પ્રોજેકટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ ની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ રકમ તમો બીજા તરફવાળા ઓએ અને એક તરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહુ પ્રોજેકટ ની મિલકતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજી તરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહી તો સ્કીમ માં ની કોમન સુવીધા વાપરવાનો હકક બીજી તરફવાળા તથા મિલકતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડમાં આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછુ પડે તો એક તરફવાળા / મેનેજમેન્ટ બોડી મુડ ફંડ (કોર્પસ/ ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે. પણ બધા યુનીટો વેચાઈ ગયા પછીથી / સ્કીમમાં વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવો મેઈન્ટેનન્સ એક તરફવાળાએ કરવાનુ નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલીકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનુ રહેશે.

(૪) બીજી તરફવાળા તેમજ મિલકતના ઓકયુપાયારે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિત મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુન્સસ થાય તેમજ બીજી તરફવાળએ તેમની મિલકતનો ઉપયોગ અસમાજીક પ્રવૃતી માટે કરવાનો નથી. બીજી તરફવાળા તેમની મિલકતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે

રાખશે નહી. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભય જનક વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી. તેવુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહી. જેનાથી સ્કીમના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૫) બીજી તરફવાળાએ પોતાની મિલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાખશે– મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી બીજી તરફવાળા તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે. અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજુરી મેળવવા સીવાય અને નિતિનિયમો બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેવો તેમની મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહી. બીજી તરફવાળાને મિલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે. અને જાળવણી કરશે. અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો ત્યારે જે સ્થિતિમા હોય તેવી સ્થિતિમાં તે મિલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્યો અને અ કૃત્યો માટે માત્ર બીજી તરફવાળાએ જવાબદાર રહેશે. અને વેચાણ આપનારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજી તરફવાળાની એકલા જ રહેશે. બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડસે તોડાવસે નહી કે તેમાં કોઈ સ્વરૂપનું વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંત બીલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજમાં કોઈ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેઝ બીજી તરફવાળા કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલર કામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહી. તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકારા પાડશે નહી. સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવુ કાઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીસનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

(૬) બીજી તરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામા આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તે તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી. યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે મિલકત વાપરવાની છે. તેવો વ્યાપારીક, ધાર્મિક,આદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવા અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહી. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુંટુબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. સદર મકાનની બહારની સાઈડે પ્રોજેકટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.

(૭) બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ , દવાખાના , ટયુશન કલાસીસ, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસ કે અન્ય કોર્મશીયલ હેતુ માટે કરે શકશે નહી. તેમ કરતા બીજા તરફવાળાને એક તરફવાળા – મેનેજમેન્ટ બોડી બીજી તરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૮) બીજી તરફવાળા સદરહું મિલકતના બારી– બારણાની સાઈઝમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહી. તેમજ યુનીટમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહી. તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહી. એરકન્ડીસનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

(૯) બીજી તરફવાળા તેમની મિલકતોનો તથા માલ સામાનનો તેમના ખર્ચે નિયમિતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વિમા કંમ્પની માંથી વિમો ઉતારી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વિમો આગ વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરીણામોના રક્ષણ માટે તેમજ દેવ કૃત્યો જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વિજળી પડવી, વિગેરીના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે. જો મિલકતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનો તથ: અન્યના જાન માલનું જો કોઈ નુકશાન થાય ત્યારે તમોએ તેવા વિમામાથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે. અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૧૦) બીજી તરફવાળાએ મિલકતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના છે. સદરહુ જમીનના પ્લોટના વેરાઓ મહેસુલ,મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ તથા એજયુકેશનસેસ, પાણી વેરો, વિગેરે જેવા સ્કીમના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે. અને તેની જવાબદારી તમામ મિલકત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સવરલ છે. અને રહેશે. આ ઉપરાત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડી માં માર્જીનમાં વિગેરે પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલુ કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ સુવિધા ગટર લાઈન, સફાઈની સુવિધા કાયમી રોડમાં મુકેલી બળતણ ખર્ચ બિલ્ડીગનું મેઈન્ટેનન્સ જુદી-જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનેન્સ કોમન લાઈટ કનેકશનનું મેઈન્ટેનેન્સ બોરનુ મેઈનટેનન્સ ઈલેકટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનેન્સ પંપના નિભાવ રીપેરીગ તેમજ બંદલી નો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફસફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણી નો ખર્ચ તેમજ લેખલી ના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. અને સમયસર ચુકવશે. તેની બીજી તરફવાળા ખાત્રી બાહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૧) બીજી તરફવાળા જાણે છે કે કોઈપણ સ્કીમમાં આવેલા સંડાસ , બાથરૂમ, પાણીની પાઈપો વિગેરે માંથી 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 પ્રદાર્થ છે. ગમેતેવા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવંતા સીવાય પણ સંભવી સકે છે. જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ ગરમ તથા સખત પાણી રફ ઉપયોગ કર્મચારીઓ ધ્વારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વિગેરે હોઈ શકે ગમે ત્યારે થઈ શકે તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ કયારેય વેચાણ આપનારને જવાબદાર ગણવાના નથી કે નુકશાની/વળતર માંગવાનું નથી. તે માટે તે હકકદાર નથી તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૧૨) દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમાના કર્મચારીઓ વિગેરેએ સદરહુ મિલકત તથા સ્કીમની કોમન મિલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાસ કરવાનો છે. અને તેને નુકશાન કરવાનુ નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલકતને નુકશાન થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેરીગ કરાવી આપવાનુ રહેશે.

(૧૩) દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાની મિલકતના કર્મચારી ગ્રાહકો વિજીટર્સ તેમના વાહનોનું પાર્કીગ તેઓ જનરલ પાર્કિંગમાં કરે તેવુ જણાવવાનું છે. તથા પોતાના વાહનોપણ સીસ્તપુર્વક અને નિતિનિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહું સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલા યુનિટોના જે તે રહીશને સ્કીમમાં આવેલા પાર્કીગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે.

(૧૪) આ સ્કિમમાં જે યુનિટોની મિલકત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એક તરફવાળા છે. અને તેઓ ઈચ્છે તે પ્રકારે વેચાણકે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલકતોમાં બીજી તરફવાળા કોઈ હકક નથી કે ખરીનારે કરવાનો નથી. તથા તેવા ત્રાહીત સુચીત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેકટની તમામ કોમન સુવીધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે.

(૧૫) બીજીતરફવાળા ધ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે એક તરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતીઓનુ બીજી પક્ષવાળા પાસેથી અમલ કરવા માટે હકકદાર છે. અને રહેશે.

(૧૬) સદરહુ મિલકત તમો કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવો હોય તો મિલકત ધરાવનારે એક તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીની પૂર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલકતનો કબજો સોંપવાનો નથી. કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી. તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજા પક્ષવાળાને મિલકત ભાડે આપોતો પણ સારા

ભાડુવાતને ભાડે આપવાનો છે. અને તેવા ભાડુઆતને તથા તમો બિલ્ડીગના નિયમોનુ અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનુ છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનુ નથી.

(૧૭) બીજી તરફવાળા કે તેમના વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓ જયારે સદરહુ મિલકત વેચાણ આપે ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એક તરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા જે અરજી એફીડેવીટ લખાણો વગેરે માગવામા આવે તે આપવાના છે. અને તેમની સહી સંમતીઓ આપવાની છે. અને રહેશે.

(૧૮) સરકારી અર્ધસરકારી લાગતા વળગતા સ્થાનીક સત્તાઅધિકાર ધ્વારા વખતો વખત ઘડાનાર બાયલોઝ બીલ્ડીંગ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અને બાયલોઝના નિરીકક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલકત ી જાળવણી અને નિભાવ સારૂ અને મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા ઘડાનાર તમામ નિતિનિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો વધારો કે ફેરફાર વિગેરીની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ સ્કીમમાંના સદરહુ મિલકતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી ધ્વારા 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 હોલ્ડરે તથા તેમના કર્મચારીઓનો વિગેરે સદરહું મિલકત તથા સ્કીમ કોમન મિલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાસ કરવાનો છે. અને તેને નુકશાન કરવાનુ નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલકતનો નુકશાન થાય તો તે બીજા તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચ રીપેર કરી આપવાનુ રહેશે.

(૨૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંઈપણ લખ્યુ તેનાથી બીજા તરફવાળાને પરિશિષ્ટ– ૨ માં જણાવેલ મિલકતની વચ્ચેની જગ્યા સીવાય કે ઉપરાંતમાં બીજા તરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમમાંની અન્ય કોઈ જ યુનિટમાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે આપવામાં આવેલ નથી. તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનુ ગણાશે નહી. તેની સંપૂર્ણ માલીકી એક તરફવાળાની છે. અને રહેશે. એક તરફવાળા સ્કીમમાની તમામ મિલકતનો વેચાણ થઈ જાય તથા એક તરફવાળાએ તમામ યુનિટોનુ વેચાણ કીમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય ત્યાં સધી તે તમામ મિલકતોનો સંપૂર્ણ કંટ્રોલ થતા તમામ હકક માત્ર એક તરફવાળાનો રહેશે. બીજી તરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં તેના વપરાશમાં કે તે અંગે ની અન્યુ બાબતમાં કોઈજ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહી.

(૨૧) બીજી તરફવાળાએ આ દસ્તાવેજ જણાવેલા સરનામે એક તરફવાળાએ કે ડેવલોપરે કોઈપણ પત્ર પહોંચ કે નોંટીસ રજીસ્ટ્રર પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજા પક્ષવાળાને પુરતી એક બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે. રજીસ્ટ્રર પોસ્ટીગ કરીયેથી એક તરફવાળાની તથા ડેવલોપર્સની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીઓ નો અંત આવશે. જો રજીસ્ટ્રર પોસ્ટની બજવણી બીજી તરફવાળા ટાળતા જણાયતો તે સંજોગોમાં અંન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીગથી મોકલાવેલ પત્ર પહોંચ કે નોંટીસ 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 પાલીકામાં, મધ્યગુજરાત વિજ લી. (MGVCL) માં અથવા સરકારી કે અધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનિટોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હીસ્સે ભોગવવાનો રહેશે. તેવી રકમ બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છીએ.

(૨૩) તમો બીજી તરફવાળાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાચેલી છે. અને સમજેલી છે. અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામ વાળી મિલકતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેના તથા સમગ્ર સ્કીમના બાંધકામ અંગે તથા સુવીધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામેકોઈ જ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે.તેનું વેચાણ તે જેવી છે તેવી જ

સ્થિતીમાં અમોએ તમને કરેલુ છે.અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે. આ દસ્તાવેજમાંની તમામ શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.

(૨૪) સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે **"કેશવ હિલ્સ"** સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૫) સદરહુ મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તાર ના નોટીફીકેશન માં આવતી નથી. આ મિલકત શાંત વિસ્તાર માં આવેલી છે. તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર મિલકત તબદીલી ધ્વારા નીચે સરકાર શ્રીની કોઈજ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી તેની અમો એક તરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.

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

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

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તાથ આગાઉના બાનાખતની કોઈપણ જોગવાઈઓ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (રેરા) અનુસાર પાલન કરવાનું રહેશે.

ભવિષ્યમાં થનાર કોઈપણ તરકારનું નિવારકરણનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ રૂલ્સ મુજબ કરવાનું રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અગાઉના બાનાખતની જોગવાઈઓનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (રેરા) અનુસાર પાલન કરવાનું રહેશે અને કોઈપણ જોગવાઈ રેરા એકટ કે રૂલ્સના વિરૂધ્ધમાં હશે તો અપોઆપ રદ ગણવામાં આવશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ તથા બાનાખતમાં દર્શાવેલ બીજી જોગવાઈઓ લાગુ રહેશે.

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

પરિશિષ્ટ – ૧

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના મોજે ગામ **આણંદ તા.જી. આણંદના સર્વે નં.** ૬૩૩ જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં.** ૬ માં થતા **ફા.પ્લોટ નં. ૧૬૪** ફાળવવામાં આવેલ છે.જેનું **કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૨૯.૦૦ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીલાયક જમીન આ જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : .... આવેલ છે.
પશ્ચિમે : .... આવેલ છે.
ઉત્તરે : .... આવેલ છે.
દક્ષિણે : .... આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ – ૨

(વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા આણંદના મોજે ગામ **આણંદ તા.જી. આણંદના સર્વે નં. ૬૩૩ જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬ માં થતા ફા.પ્લોટ નં. ૧૬૪** ફાળવવામાં આવેલ છે.જેનું **કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૨૯.૦૦ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં આવેલ **"કેશવ હિલ્સ"** નામના કોમ્પલેક્ષ માં રહેણાંક ફલેટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પ્રોજેકટમાં આવેલ ફલેટો પૈકી **ફર્સ્ટ ફલોરનો ફલેટ નં. .... નું ક્ષેત્રફળ ...... ચો.મી.** પ્રોજેકટની જમીન પૈકી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે .... ચો.મી. જમીન સહીતની ફલેટ.

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

ફલેટનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ
(ચોરસમીટરમાં)
ફર્સ્ટ ફલોરનો ફલેટ નં. .... – .... ચો.મી.
આ **ફર્સ્ટ ફલોરનો ફલેટ નં. ....** ની મિલકતના ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : .... આવેલ છે.
પશ્ચિમે : .... આવેલ છે.
ઉત્તરે : .... આવેલ છે.
દક્ષિણે : .... આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ – ૩

(૧) કોમન લાઈટ
(૩) મેઈન ગેટ
(૪) આર.સી.સી. રોડ
(૫) પાણી સપ્લાય

એનેક્ષચર – એ
ડેવલોમેન્ટ પરમીશન
એનેક્ષચર – બી
રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ
એનેક્ષચર – સી
ફલોર પ્લાન

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ મા આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને અકકલ હોંશીયારીથી તન મનના સાવધાન પણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ લાગભાગ વગર બીનકેફે તંદુરસ્તીમાં આણંદ મુકામે કરેલ છે. જે અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલના વખતો વખતના ભાગીદારો વહીવટકર્તા વિગેરે તથા તમો બીજા પક્ષવાળાને તથા ભાગીદારો વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજા પક્ષવાળાને તમારા વંશ,વાલી, વારસો વિગેરે તમામ ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.

~~આજ રોજ સંવત ૨૦૭૪ના વર્ષે ભાદરવા સુદ – ૧૪ ને સોમવાર તા.૨૪, માહે. સપ્ટેમ્બર, સને ૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દિને...~~

<u>એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર :–</u>
કેશવ એસોસીએટસના ભાગીદારો વતી
અને તરફથી મુખ્ય ભાગીદાર :–
(૧) મિલન કાંતિલાલ પાવાગઢી,
....

(૨) હિરલકુમાર ગોપાળભાઈ પટેલ,

....

બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનાર :–

....

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

૧...

૨...

વેચાણ આપેલ મિલકતનો ફોટોગ્રાફ

વેચાણ આપનારની સહી ....

વેચાણ લેનારની સહી ....

વેચાણ આપેલ મિલકતનો ફોટોગ્રાફ

વેચાણ આપનારની સહી ....

વેચાણ લેનારની સહી ....

જોડાણ

એક તરફવાળા– વેચાણ આપનાર	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાની છાપ

કેશવ એસોસીએટસના ભાગીદારો વતી
અને તરફથી મુખ્ય ભાગીદાર :–
(૧) મિલન કાંતિલાલ પાવાગઢી,

....

(૨) હિરલકુમાર ગોપાળભાઈ પટેલ,

....

બીજી તરફવાળા– વેચાણ રાખનાર	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાની છાપ

....