

વેચાણ દસ્તાવેજ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા આણંદના મોજે ગામ વલ્લભ વિધાનગર તા.જિ.આણંદના સીટી સર્વે નં. ૨૭૦ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૧.૦૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતી લાયક પ્લોટની જમીનમાં આવેલ "શાંતિકુંજ એપાર્ટમેન્ટ" નામના કોમ્પલેક્ષ માં રહેણાંક ફ્લેટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પ્રોજેક્ટમાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી ફર્સ્ટ ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. પ્રોજેક્ટની જમીન પૈકી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે ચો.મી. જમીન સહીતની ફ્લેટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા...../— અંકે રૂપિયાપુરાનો....

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

એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર :-

જે.એસ.કે. એન્ટરપ્રાઈઝ (પાન કાર્ડ નં. AAOFJ8921D) નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

ચિંતન રાજેશકુમાર દેસાઈ પોતે જાતે તથા (૧) થી (૪) ના કુ.મુ.તરીકે, ઉ.વ.આ. ૩૨, ધંધો. વેપાર, (આધાર નં. ૭૧૧૯ ૩૯૫૬ ૦૭૨૨) રહે. આણંદ, ઠે.૧૧૪, સ્વામિનારાયણ સોસાયટી, સરદાર ગંજ પાસે, તા.જી.આણંદના...

(૧) હેમાબેન રાજેશકુમાર દેસાઈ, (આધાર નં. ૩૮૮૭ ૨૨૫૨ ૫૩૧૮)

(૨) નરેન્દ્રકુમાર પરસોત્તમદાસ પટેલ, (આધાર નં. ૪૪૩૬ ૧૩૩૯ ૧૮૬૫)

(૩) જયોતિબેન પિયુષકુમાર પટેલ, (આધાર નં. ૮૩૨૪ ૯૮૨૨ ૪૪૩૭)

(૪) ચિરાગકુમાર રજનીકાંત મિસ્ત્રી, (આધાર નં. ૮૮૨૮ ૧૯૧૨ ૯૬૭૧)

(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, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનાર :-

....., 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, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

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

જત,

(એ) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા આણંદના મોજે ગામ વલ્લભ વિધાનગર તા.જિ.આણંદના સીટી સર્વે નં. ૨૭૦ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૧.૦૫ 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 " પ્રોજેક્ટ જમીન " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન " પરિશિષ્ટ-૧ " માં કરવામાં આવેલી છે.

- (બી) સીટી સર્વે નં. ૨૭૦ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૧.૦૫ ચો.મી. વાળો પ્લોટ અમો વેચાણ આપનારાએ એટલે કે એક તરફવાળાએ સદર સીટી સર્વે નં. ૨૭૦ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૧.૦૫ ચો.મી. જમીનના માલિક (૧) મણીબેન તે રાવજીભાઈ છોટાભાઈ પટેલના વિધવા, (૨) રજનીકાંત મણીભાઈ પટેલ, પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એક તરફવાળા "જે.એસ.કે. એન્ટરપ્રાઇઝ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલી છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ આણંદ ના સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં તા.૨૫/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ અનુક્રમ નં. ૧૨૮૮૨ ઉપર નોંધવવામાં આવેલો છે. તે અંગે સીટી સર્વે રેકર્ડમાં તા.૦૫/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ એન્ટ્રી નં. ૧૩૦૫૬ થી પાડવામાં આવેલી છે. જે તા.૨૦/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.
- (સી) સીટી સર્વે નં. ૨૭૦ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૧.૦૫ ચો.મી. વાળી જમીનમાં રહેણાંક હેતુ સારૂ બીનબેતીનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી કલેક્ટરશ્રી, આણંદનાએ તેમના હુકમથી આપેલી છે. જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.
- (ડી) સદરહું પ્રોજેક્ટવાળી જમીન ઉપર લે.આઉટ તથા બાંધકામની પરવાનગી આણંદ—વલ્લભ વિધાનગર— કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કચેરી, આણંદના પત્ર નંબર અવકુડા/લે—આઉટ/વિ.પ./વશી/૩૯૯ તા.૨૮/૦૪/૨૦૧૮ આપવામાં આવેલ છે.
- (ઈ) સદરહું પ્રોજેક્ટ જમીન એક તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે. અને તેમાં "શાંતિકુંજ એપાર્ટમેન્ટ" ના નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનું છે. (જેના હવે પછી આ લેખમાં " સદરહું પ્રોજેક્ટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહું પ્રોજેક્ટમાં "શાંતિકુંજ એપાર્ટમેન્ટ" સ્કીમમાં કુલ ૧૬ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનું છે. / રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની આ સાથે " એનેક્ચર—એ" થી જોડેલી છે.
- (એફ) સદરહું "શાંતિકુંજ એપાર્ટમેન્ટ" પ્રોજેક્ટની નોંધણી અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ — ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું " રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે.) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલર અધિકારી, અમદાવાદ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું " ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે.) ના એ તારીખ ના રોજના નોંધણી નંબર થી આપેલું છે. જેની નકલ આ સાથે " એનેક્ચર—બી" થી જોડેલી છે.
- (જી) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એક તરફવાળાએ "શાંતિકુંજ એપાર્ટમેન્ટ" સ્કીમનું કોમ્પલેક્શનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે. આમ તે "શાંતિકુંજ એપાર્ટમેન્ટ" નામના કોમ્પલેક્ષ માં રહેણાંક ફ્લેટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પ્રોજેક્ટમાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી ફર્સ્ટ ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. પ્રોજેક્ટની જમીન પૈકી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે ચો.મી. જમીન સહીતની ફ્લેટ તે રીતેની મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. ઉપર વર્ણવેલી મિલકતે હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " સદરહું મિલકત " એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે. અને તેનું પુરેપુરું વર્ણ " પરિશિષ્ટ—૨" માં કરવામાં આવેલું છે. સદરહું મિલકતનો કારપેટ એરીયા રીયલ એસ્ટેટ ' રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.
ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ
(ચોરસ મીટરમાં)
ફર્સ્ટ ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. — ચો.મી.

(એચ) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામ પાસ થયેલા પ્લાનો બીનખેતીની મંજૂરી જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ ટાઈટ કલીયર સર્ટી ફીકેટ તથા અન્ય તમામ મંજૂરીઓ 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 "શાંતિકુંજ એપાર્ટમેન્ટ" પ્રોજેક્ટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજા તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી. અને તેમાં તમારી સંમતી છે.

(આઈ) વેચાણ આપનારે સદરહુ પ્રોજેક્ટ ની કોમન એરીયા અને સવલતોના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનેન્સ માટે "શાંતિકુંજ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીએશન" ના નામના એસોસીએશનની રચના કરેલી છે. (જેની હવે પછી " મેનેજમેન્ટ બોડી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) "શાંતિકુંજ એપાર્ટમેન્ટ 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 લેવાનું 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 આવું મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે. અને તે સુવિધાઓ બંધ કરી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા કોઈજ વાંધો લઈ શકશે નહીં. સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનું વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ-૩ માં કરવામાં આવેલું 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 કિંમત ચુકવવાની થતા અન્ય સમજૂતીઓનું તમો ધ્વારા પ્લાન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવાનું એક બાનાખત અમો એક તરફવાળાએ તારીખ — : — , ના રોજ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપેલું છે. જે બાનાખત — ના સબ — રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર — ઉપર નોંધાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ બાનાખતથી શરતો અને સમજૂતીઓ અનુસાર / સદરહુ મિલકત અમો એક તરફવાળા ઉચ્ચક રૂપિયા — /- અંકે રૂપિયા — પુરા.માં તમો બીજા તરફવાળાઓને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ. જે વેચાણ કિંમત 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 રૂપિયાપુરાનો ચેક/ડ્રાફ્ટ નં. _____.

.....બેંક શાખાનો તા. / /૨૦૧૮ ના રોજનો

જે.એસ.કે. એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામનો મળેલ છે.

કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરા.

એ રીતના કુલ વેચાણ કિંમતના રૂા...../— અંકે રૂપિયાપુરા.તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ઉપરોક્ત 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 મુક્ત 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) સદરહું જમીનમાં થનાર પ્રોજેક્ટની જમીન તથા પ્રોજેક્ટનો 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 વ્યક્તિઓ / 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 સદરહું નીચે પરિશિષ્ટ—૨ માં વર્ણવેલી મિલકતોના અમારા ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે. અને સદરહું મિલકત તદ્દન 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 સદરહું અવેજના નાણાં ચુકતે લઈ સદરહું મિલકત અમો વેચાણ આપનારાઓ તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી છે. અને તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપ્યો છે. તેમ બીજી તરફવાળાએ સદરહું મિલકતનું ક્ષેત્રફળ બાંધકામ તથા તેમાં આવેલ ફીકચર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેક્ટની કોમન ફેસીલીટીઝ, સગવડો, સવલતો વિગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે. તેમાં બીજી તરફવાળાને કોઈને પણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે સદરહું 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 , સીક્યુરીટી , બાનાખત , બાનાચીટ્ટિ , ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી. કે બીજા કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો 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 કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ 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 નોટીસ અમો વેચાણ આપનારને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. તેમજ સદરહું મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝશન , રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશમાં નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી. તેમજ સદરહું મિલકતમાં હાલ કોઈ ભાડુવાત નથી. તેમજ તે ઉપર કોઈ ભાડાનો હકક દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહું મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી. તેમજ સદરહું 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 એવું કાંઈ કર્યું 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, બાનાચિદ્ધિ 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, ઉત્તરાધિકારીઓ, ઈત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ, આપે યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે. તેમજ સદર મિલકતમાંથી જે કાંઈ રિધિ-સિધિ ઉપલબ્ધ થાય કે વેચાણ લેનારના નસીબનું છે. અને તેમાં વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ,વાલી,વારસો, ઈત્યાદીનો અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ-ભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો, કે હીત સંબંધ રહ્યા 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 વ્યક્તિ 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) એલોટીને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી,એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલું હોય તે ફ્લેટમાં કોઈ માળખાગત ખામીસ્ફૂરકચરલ ડિફેક્ટ અથવા કારીગરી,ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર આવે તો પ્રમોટરે શક્ય હોય ત્યાં આવી કામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી કામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો એલોટી,પ્રમોટર પાસેથી આવી કામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે.પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણના બહાર હોય એવી હોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી,ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.
- (i) જો આવી ખામીનું કારણ એક તરફવાળાને લીધે થયું 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 થયું હોય,
- (iii) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી ધ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં સ્વાભાવીક 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 સ્વભાવીક રીતેના અને મંજૂરી વાળા ફેરફારો અંગે એક તરફવાળા જવાબદાર બનશે નહીં.
- (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 ડીરેક્ટની 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 ડીફેક્ટ થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહીં.

- (v) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.
- (vi) જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજી તરફવાળાએ વ્યક્તિ ગત રીતે વેચનારે જણાવેલા મેન્ટેનેન્સ સીડયુલનું પાલન કર્યુના હોય તો.
- (vii) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ દિવાલો માં કોઈપણ પ્રકાર નું નુકશાન પી.ઓ.પી. કરાવવાથી થશે. ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ , દિવાલો , પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન) (બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે. પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં ચેન્જ કરાવવામાં આવે તેના કારણે લીકેજના પ્રોબલેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફ વાળાની રહેશે નહીં.
- (viii) ડ્રેનેજ લાઈન (કિચન સીક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વિગેરેમાં અનાજદાણા, અગરબતીની સળીયો, ચ્હાના કુચા, સેનેટરી નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે તથા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહીં.
- (ix) ટોયલેટ બાથરૂમ એસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફ્લોર) માં ખુલી જશે. તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહીં. તેમજ અન્ય ટીવી કેબલ (ડીશટીવી) ના કેબલ નાખવા માટે તથા એરકંડીશન (એ.સી) ના યુનીટના ફીટીંગ્સ / નાખવામાંટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહીં.
- (x) બીજી તરફવાળા મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહીં જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો મકાનના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સમંતી આપવામાં આવેલ હોય કે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં પાઈપમાં પાણી પુરૂ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ , ટોયલેટ , કિચન માં ફેરફાર કર્યો હોય જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/ સીપેજ થાય જો આવું કોઈ પણ કામ એક તરફવાળાની લેખીત સમંતી વગર કરવામાં આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે એક તરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદ બાતલ બની જશે.
- (કચુ) એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે. કે આ સાથેના " એનેક્ચર- ડી" દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરીંગ સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.
- (આર) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેક્ટ માનો કોમન એરીયા અને હક્કો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડી શોપશે.
- (એસ)સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી, અઘસરકારી જેવા ગર્વમેન્ટ ટેક્સ,મ્યુનિશીપલ ટેક્સ, ગ્રામ પંચાયત વેરો, બેટરમેન ટેક્સ,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 ટેક્સ, વેરાઓ તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.
- (ટી) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે. કે તેઓએ નીચે પરિશિષ્ટ- ૨ માં વર્ણવેલી વેચાણ આપેલી મિલકતના સંબંધમાં કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવાય નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો કર્યા નથી. સદર મિલકત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજૂરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલી છે.

(યુ) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ- ૨ માં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો, એક્સેક્યુટીવ, 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 હક્ક , હિસ્સો રહ્યા નથી.

જેથી વેચાણ આપનાર કે તેમના વંશ,વાલી,વારસો, ઈત્યાદી કોઈપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશું નહીં આ મ છતાં કોઈ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હક્ક 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 અધિકારીઓના 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 સમજૂતીઓ તમો બીજી તરફવાળા તથા અમારા તમામ વખતો વખતના ટ્રાન્સફરોને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે. તેમાં તમો બીજી તરફવાળાની સંમતી છે. સદરહુ મિલકત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજૂતીથી ખરીદેલી છે. તે બાબત બીજી તરફવાળા કબુલ રાખેલ છે.

(૧) સદરહુ જમીનમાં બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસિલીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એક તરફવાળાએ "શાંતિકુંજ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીએશન" ની રચના કરવામાં આવેલ છે. જેના બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનું છે. તેવી મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા સ્કીમના 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 કરવાનું છે. મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા વખતો વખત જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમાં કરાવવાની રહેશે.

(૨) સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસિલીટીઝ વિગેરે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી 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 પ્રોજેક્ટ માંના કોમન એરીયા અને સવલતોમાંના વગર વહેચાયેલ વપરાસી હક્કો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલીકી છે. અને રહેશે. તેમાં બીજા તરફવાળાની સંમતી છે.

(૩) સદરહુ "શાંતિકુંજ એપાર્ટમેન્ટ" નામના પ્રોજેક્ટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ ની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ રકમ તમો બીજા તરફવાળા ઓએ અને એક તરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહુ પ્રોજેક્ટ 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 નહીં તો સ્કીમ માં ની કોમન સુવીધા વાપરવાનો હક્ક બીજી તરફવાળા તથા મિલકતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડમાં આવતું વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછું 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 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 વ્યક્તિ મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુન્સસ થાય તેમજ બીજી તરફવાળાએ તેમની મિલકતનો ઉપયોગ અસમાજીક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી. બીજી તરફવાળા તેમની મિલકતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં. તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે અન્યથા ભય જનક વસ્તુ 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 સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી બીજી તરફવાળા તેમના પોતાના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે. અને સદરહું મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજૂરી મેળવવા સીવાય અને નિતિનિયમો બાયોલોજીની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેવો તેમની મિલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં. 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 સ્થિતિમાં 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 નહીં. અને જો કોઈને નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજી તરફવાળાની એકલા જ રહેશે. બીજી તરફવાળા સદરહું મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડસે તોડાવસે 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 સ્ટોરેઝ બીજી તરફવાળા કરશે નહીં. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલર કામ કરવામાં આવે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં. તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકારા પાડશે નહીં. સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કાંઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીસનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.
- (૬) બીજી તરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામાં આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તે તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે મિલકત વાપરવાની છે. તેવો વ્યાપારીક, ધાર્મિક, આધોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવા અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે ખરીદનારે તથા તેમના કુંટુબીજનો વિગેરેએ તેમના વાહનો આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં પાર્ક કરવાના છે. સદર મકાનની બહારની સાઈડે પ્રોજેક્ટના અન્ય રહીશોને તકલીફ પડે તેમ પાર્ક કરવાના નથી.
- (૭) બીજી તરફવાળાને સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ , દવાખાના , ટયુશન ક્લાસીસ, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસ કે અન્ય કોર્મશીયલ હેતુ માટે કરે શકશે નહીં. તેમ કરતા બીજા તરફવાળાને એક તરફવાળા — મેનેજમેન્ટ બોડી બીજી તરફવાળાને અટકાવી શકશે.
- (૮) બીજી તરફવાળા સદરહું મિલકતના બારી— બારણાની સાઈડમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહીં. તેમજ યુનીટમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહીં. તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં. 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 તથા 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 ટેક્સ તથા એજ્યુકેશનસેસ, પાણી વેરો, વિગેરે જેવા સ્કીમના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે. અને તેની જવાબદારી તમામ મિલકત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સવરલ છે. અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડી માં માર્જીનમાં વિગેરે પ્રકાશ સાડ રાખવામાં આવેલુ 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 ઈલેક્ટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનન્સ પંપના નિભાવ રીપેરીંગ 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 દ્વારા અયોગ્ય 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 હકકદાર નથી તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.
- (૧૨) દરેક યુનિટ હોલ્ડરે તથા તેમાના કર્મચારીઓ વિગેરેએ સદરહુ મિલકત તથા સ્કીમની કોમન મિલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાસ કરવાનો છે. અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલકતને નુકશાન થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચ રીપેરીંગ કરાવી આપવાનું રહેશે.
- (૧૩) દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાની મિલકતના કર્મચારી ગ્રાહકો વિજીટર્સ તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ જનરલ પાર્કિંગમાં કરે તેવું જણાવવાનું છે. તથા પોતાના વાહનોપણ સીસ્તપુર્વક અને નિતિનિયમો અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહુ 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 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 પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવીધાઓ વાપરવા સાડ તેઓ હકકદાર બનશે.
- (૧૫) બીજીતરફવાળા દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજૂતીઓનું પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે એક તરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજૂતીઓનું 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 મંજૂરી 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 બિલ્ડીંગના નિયમોનું અને સુચનાઓનું પાલન કરવાનું છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે મેનેજમેન્ટ બોડીના કર્મચારી સાથે ઝગડવાનું નથી.
- (૧૭) બીજી તરફવાળા કે તેમના વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓ જ્યારે સદરહુ મિલકત વેચાણ આપે ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એક તરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા જે અરજી એફીડેવીટ લખાણો વગેરે માગવામા આવે તે આપવાના છે. અને તેમની સહી સંમતીઓ આપવાની છે. અને રહેશે.
- (૧૮) સરકારી અર્ધસરકારી લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાઅધિકાર દ્વારા વખતો વખત ઘડાનાર બાયલોઝ બીલ્ડીંગ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ સ્કીમ અને સદરહુ મિલકતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ અને મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા 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 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 હોલરે તથા તેમના કર્મચારીઓનો વિગેરે સદરહુ મિલકત તથા સ્કીમ કોમન મિલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાસ કરવાનો છે. અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલકતનો નુકશાન થાય તો તે બીજા તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચ રીપેર કરી આપવાનું રહેશે.
- (૨૦) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંઈપણ લખ્યું તેનાથી બીજા તરફવાળાને પરિશિષ્ટ- ૨ માં જણાવેલ મિલકતની વચ્ચેની જગ્યા સીવાય કે ઉપરાંતમાં બીજા તરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમમાંની અન્ય કોઈ જ યુનિટમાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે આપવામાં આવેલ નથી. તથા તેમ આપ્યાનું કે થયાનું ગણાશે નહીં. તેની સંપૂર્ણ માલીકી એક તરફવાળાની છે. અને રહેશે. એક તરફવાળા સ્કીમમાંની તમામ મિલકતનો વેચાણ થઈ જાય તથા એક તરફવાળાએ તમામ યુનિટોનું વેચાણ કીમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય ત્યાં સધી તે તમામ મિલકતોનો સંપૂર્ણ કંટ્રોલ થતા તમામ હક્ક માત્ર એક તરફવાળાનો રહેશે. બીજી તરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં તેના વપરાશમાં કે તે અંગે ની અન્ય બાબતમાં કોઈજ અવરોધ કે ડબલ કરી શકશે નહીં.
- (૨૧) બીજી તરફવાળાએ આ દસ્તાવેજ જણાવેલા સરનામે એક તરફવાળાએ કે ડેવલોપરે કોઈપણ પત્ર પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટ્રાર પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજા પક્ષવાળાને પુરતી એક બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે. રજીસ્ટ્રાર પોસ્ટીંગ કરીયેથી એક તરફવાળાની તથા ડેવલોપર્સની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીઓ નો અંત આવશે. જો રજીસ્ટ્રાર પોસ્ટની બજવણી બીજી તરફવાળા ટાળતા જણાયતો તે સંજોગોમાં અંન્ડર સર્ટીફિકેટ 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, 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 સમજૂતીઓ વાંચેલી 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 સ્થિતિમાં અમોએ તમને કરેલું છે. અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે. આ દસ્તાવેજમાંની તમામ શરતો અને સમજૂતીઓ તમો બીજી તરફવાળાને તથા તમારા વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.

(૨૪) સદરહુ સ્કીમ કાયમ માટે "શાંતિકુંજ એપાર્ટમેન્ટ" સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૫) સદરહુ મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તાર ના નોટીફિકેશન માં આવતી નથી. આ મિલકત શાંત વિસ્તાર માં આવેલી છે. તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર મિલકત તબદીલી ધ્વારા નીચે સરકાર શ્રીની કોઈજ મંજૂરી 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 રૂપિયાપુરા. 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 તથા આગાઉના બાનાખતની કોઈપણ જોગવાઈઓ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (રેરા) અનુસાર પાલન કરવાનું રહેશે.

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

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અગાઉના બાનાખતની જોગવાઈઓનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (રેરા) અનુસાર પાલન કરવાનું રહેશે અને કોઈપણ જોગવાઈ રેરા એક્ટ કે રૂલ્સના વિરુદ્ધમાં 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 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.ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજી તરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે. એક તરફવાળા તે સાડ જવાબદાર નથી.

(૨૯) સદરહુ શાંતિકુંજ એપાર્ટમેન્ટ નામના કોમ્પલેક્ષની વપરાયેલ FSI ઉપરાંત વધેલી FSI તથા ભવિષ્યમાં મળનાર FSI તથા ટેરેસનો રાઈટનો હકક એલોટીનો અથવા તેમના એસોસીએસન નો રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહિ.

(૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ:-

પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને આણંદ સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

પરિશિષ્ટ - ૧

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા આણંદના મોજે ગામ વલ્લભ વિધાનગર તા.જિ.આણંદના સીટી સર્વે નં. ૨૭૦ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૧.૦૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતીલાયક જમીન આ જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ : સીટી સર્વે નં. ૨૬૯ આવેલ છે.
પશ્ચિમે : સીટી સર્વે નં. ૨૭૧ આવેલ છે.
ઉત્તરે : સીટી સર્વે નં. ૨૭૩ આવેલ છે.
દક્ષિણે : ૯ મીટર પહોળો રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ - ૨

(વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા આણંદના મોજે ગામ વલ્લભ વિધાનગર તા.જિ.આણંદના સીટી સર્વે નં. ૨૭૦ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૧.૦૫ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ "શાંતિકુંજ એપાર્ટમેન્ટ" નામના કોમ્પલેક્ષ માં રહેણાંક ફ્લેટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પ્રોજેક્ટમાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી ફર્સ્ટ ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. પ્રોજેક્ટની જમીન પૈકી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે ચો.મી. જમીન સહીતની ફ્લેટ.

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

ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ

(ચોરસમીટરમાં)

ફર્સ્ટ ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. - ચો.મી.

આ ફર્સ્ટ ફ્લોરનો ફ્લેટ નં. ની મિલકતના ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ : આવેલ છે.
પશ્ચિમે : આવેલ છે.
ઉત્તરે : આવેલ છે.
દક્ષિણે : આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ - ૩

(૧) કોમન લાઈટ

(૨) લીફ્ટ

(૩) મેઈન ગેટ

(૪) પાણી સપ્લાય

એનેક્ચર - એ

ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ચર - બી

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

એનેક્ચર - સી

ફ્લોર પ્લાન

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ મા આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારીને અકકલ હોશીયારીથી 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 મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.

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

એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનાર :-

જે.એસ.કે. એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
ચિંતન રાજેશકુમાર દેસાઈ પોતે જાતે તથા
(૧) થી (૪) ના કુ.મુ.તરીકે,
(૧) હેમાબેન રાજેશકુમાર દેસાઈ,
(૨) નરેન્દ્રકુમાર પરસોત્તમદાસ પટેલ,
(૩) જયોતિબેન પિયુષકુમાર પટેલ,

.....
બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનાર :-

.....
તેઓએ પોતપોતાની સહી અંગૂઠો 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

અંગૂઠાની છાપ

જે.એસ.કે. એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
ચિંતન રાજેશકુમાર દેસાઈ પોતે જાતે તથા
(૧) થી (૪) ના કુ.મુ.તરીકે,
(૧) હેમાબેન રાજેશકુમાર દેસાઈ,
(૨) નરેન્દ્રકુમાર પરસોત્તમદાસ પટેલ,
(૩) જયોતિબેન પિયુષકુમાર પટેલ,

.....
બીજી તરફવાળા- વેચાણ રાખનાર

ફોટોગ્રાફ

અંગૂઠાની છાપ

.....