<u>ડ્રાફટ-વિધાઉટ પ્રેજ્યુયાઇસ</u>

<u>(આ ડ્રાફટ ચર્ચા કરવા માટે છે)</u>

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ -૮ (સોલા) તાલુકા સાબરમતીના મોજે ગામ ચાંદલોડીયાની સીમના જુના સર્વે/બ્લોક નં.૨૭૯/૬ ના ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૫ (ચાંદલોડીયા) ના ફા.પ્લોટ નં.૯૮ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મધુવન ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"અમૃત એલીગન્સ"** એ નામની રહેણાંકની સ્કીમ આવેલ છે તેમાં **બ્લોક નં....** માં .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં......** વાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ .... (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા "અમૃત એલીગન્સ" સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી આશરે .... ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની જમીન, તે રીતેની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ........../ અંકે

રૂપિયા . . . . પુરાનો . . .

<u>એક તરફવાળા</u> વેચાણ આપનાર	ઃ	**મધુવન ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનો PAN No. ABQFM 3440 H છે અને જેની રજી. ઓફીસ. સી-૮-૨૩૯, માળીવાળો કુવો, જે.કે.પાર્ક, ગોતા રોડ, દસ્ક્રોઇ, ચાંદલોડીયા, અમદાવાદ.**
	૧.	**મીત મહેન્દ્રભાઇ પટેલ** ઉ.વ.આ.૨૩, ધર્મે ઃ હિન્દુ, રહે.ઃ- સી-એસ-૨૩૯, માળીવાળો કુવો, જે.કે.પાર્ક, ગોતા રોડ, દસ્ક્રોઇ, ચાંદલોડીયા, અમદાવાદ.
	૨.	**કશ્યપ હર્ષદભાઇ પટેલ** ઉ.વ.આ.૩૦, ધર્મે ઃ હિન્દુ, રહે.ઃ- સી-એસ-૨૩૯, માળીવાળો કુવો, જે.કે.પાર્ક, ગોતા રોડ, દસ્ક્રોઇ, ચાંદલોડીયા, અમદાવાદ.
	૩.	**કુશલ નંદુભાઇ પટેલ** ઉ.વ.આ.૨૧, ધર્મે ઃ હિન્દુ, રહે.ઃ- ૧૧, પટેલ વાસ, રામજી મંદિર પાસે, ચાંદલોડીયા, અમદાવાદ.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ "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, એસાઇનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફવાળા ઃ

<u>વેચાણ લેનાર</u> ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે ઃ હિન્દુ,
રહે.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" "બીજી તરફવાળા" અગર "વેચાણ રાખનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં સદરહું "વેચાણ રાખનાર" તથા તેમના વંશ વાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>જત</u>

(એ) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) તાલુકા સાબરમતીના મોજે ગામ ચાંદલોડીયાની સીમના જુના સર્વે/બ્લોક નં.૨૭૯/૬ ના ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૫ (ચાંદલોડીયા) ના ફા.પ્લોટ નં.૯૮ ની બિનખેતીની જમીન ફાળવાયેલી છે તે સર્વે નંબરની તથા ફાઇનલ પ્લોટની બિનખેતી થયેલી જમીન અમો એક તરફવાળાની સંપુર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન છે. ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ બાનાખતમાં “પ્રોજેક્ટ જમીન” એ રીટે સંબોધવામાં આવેલી છે અને તેનુ પુરેપુરુ વર્ણન “પરિશિષ્ટ-૧” માં કરવામાં આવેલું છે.

(બી) સદરહું જમીન (૧) તારાબેન રમણભાઇ પટેલ તે ચંદુલાલ પટેલના પત્ની (૨) નીરુબેન ઉર્ફે નિર્મળાબેન રમણભાઇ પટેલ તે જયંતિલાલ પટેલના પત્ની (૩) કપિલાબેન રમણભાઇ પટેલ તે હર્ષદકુમાર પટેલના પત્ની (૪) રંજનબેન રમણભાઇ પટેલ તે વિનોદચંદ્ર પટેલના પત્ની (૫) ઇલાબેન રમણભાઇ પટેલ તે કિરીટભાઇ પટેલના પત્ની (૬) દિનેશભાઇ રતીલાલ (૭) પટેલ ભાવનાબેન વાસુભાઇ તે રતિલાલ પટેલના દીકરી (૮) પટેલ વિમળાબેન પોપટભાઇ તે રતિલાલ પટેલના દીકરીએ (૯) હર્ષદભાઇ અમૃતભાઇ (૧૦) મહેન્દ્રભાઇ ઉર્ફે નવીનભાઇ અમૃતભાઇ (૧૧) નંદુભાઇ અમૃતભાઇ (૧૨) ભાનુબેન અમૃતભાઇ (૧૩) ગોવિંદભાઇ પરસોત્તમદાસ (૧૪) રીટાબેન પરસોત્તમદાસ (૧૫) કૈલાસબેન ગોવિંદભાઇ પટેલ (૧૬) લોકેશ ગોવિંદભાઇ પટેલ (૧૭) બાબુભાઇ રમણભાઇ પટેલ (૧૮) નીતાબેન પ્રવિણભાઇ રતીલાલના વિધવા (૧૯) પટેલ ક્રિષ્નાબેન

પ્રવિણભાઇ (૨૦) પાર્થ પ્રવિણભાઇ (૨૧) હેમેનભાઇ બાબુભાઇ (૨૨) રુપેશભાઇ બાબુભાઇ નાઓની સહમાલીકોની આવેલ.

(સી) સદરહું સર્વે નં.૨૭૯/૬ ની સ.ચો.મી.૭૯૨ ની જમીનની રહેણાંકના હેતુ માટેની બિનખેતીની પરવાનગી મે.કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાએ હુકમ નં.૩૪૩૯/૦૭/ ૧૮/૦૨૯/૨૦૨૧, તા.૦૫.૦૮.૨૦૨૧ ના રોજ આપવામાં આવેલ અને જે અંગેની ધોરણસરને નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફારની નોંધ નં.૬૨૭૬ તા.૧૪.૧૨.૨૦૨૧ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે ત્યારબાદ લાગતા-વળગતાં અધિકારી દ્વારા તા.૨૧.૦૧.૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

(ડી) ત્યારબાદ (૧) તારાબેન રમણભાઇ પટેલ તે ચંદુલાલ પટેલના પત્ની (૨) નીરુબેન ઉર્ફે નિર્મળાબેન રમણભાઇ પટેલ તે જયંતિલાલ પટેલના પત્ની (૩) કપિલાબેન રમણભાઇ પટેલ તે હર્ષદકુમાર પટેલના પત્ની (૪) રંજનબેન રમણભાઇ પટેલ તે વિનોદચંદ્ર પટેલના પત્ની (૫) ઇલાબેન રમણભાઇ પટેલ તે કિરીટભાઇ પટેલના પત્નીએ મજકુર સર્વે નં.૨૭૯/૬ ની જમીનમાં પોષાતો તેઓનો હકક હિસ્સો અન્ય સહમાલીકની તરફેણમાં જતો કરેલ અને તે અંગેનો બિન અવેજી બિનશરતી હકક કમીનો દસ્તાવેજ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં રજી.નં.૫૧૩ થી તા.૧૬.૦૩.૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાવવામાં આવેલ અને જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફારની નોંધ નં.૬૩૧૦ તા.૨૮.૦૧.૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે ત્યારબાદ લાગતા-વળગતાં અધિકારી દ્વારા તા.૨૮.૦૩.૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

(ઈ) ત્યારબાદ (૧) પટેલ ભાવનાબેન વાસુભાઈ તે રતિલાલ પટેલના દીકરી (૨) પટેલ વિમળાબેન પોપટભાઈ તે રતિલાલ પટેલના દીકરીએ મજકુર સર્વે નં.૨૭૯/૬ ની જમીનમાં પોષાતો તેઓનો હકક હિસ્સો અન્ય સહમાલીકોની તરફેણમાં જતો કરેલ અને તે અંગેનો બિન અવેજી હકક રીલીઝનો દસ્તાવેજ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં રજી.નં.૨૧૬ થી તા.૨૭.૦૧.૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાવવામાં આવેલ અને જે અંગેની ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફારની નોંધ નં.૬૩૩૬, તા.૧૧.૦૩.૨૦૨૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે ત્યારબાદ લાગતા-વળગતાં અધિકારી દ્વારા તા.૦૨.૦૫.૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ (૧) દિનેશભાઈ રતીલાલ (૨) હર્ષદભાઈ અમૃતભાઈ (૩) મહેન્દ્રભાઈ ઉર્ફે નવીનભાઈ અમૃતભાઈ (૪) નંદુભાઈ અમૃતભાઈ (૫) ભાનુબેન અમૃતભાઈ (૬) ગોવિંદભાઈ પરસોત્તમદાસ (૭) રીટાબેન પરસોત્તમદાસ (૮) કૈલાસબેન ગોવિંદભાઈ પટેલ (૯) લોકેશ ગોવિંદભાઈ પટેલ (૧૦) બાબુભાઈ રમણભાઈ પટેલ (૧૧) નીતાબેન પ્રવિણભાઈ રતીલાલના વિધવા (૧૨) પટેલ ક્રિષ્નાબેન પ્રવિણભાઈ (૧૩) પાર્થ પ્રવિણભાઈ (૧૪) હેમેનભાઈ બાબુભાઈ (૧૫) રુપેશભાઈ બાબુભાઈ નાઓ નાઓ પાસેથી સદરહું બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનું.નં.૯૫૯૮ થી તા.૨૯.૦૪.૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ. ત્યારથી સદરહું બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીની માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ. સદરહું જમીન

ઉપર રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુ માટે બાંધકામ કરાવવા સારુ અમો લખી આપનારે અ.મ્યુ.કો. પાસેથી તા.૨૦.૧૦.૨૦૨૨ ના રોજ Case No.BLNTI/NWZ/280922/CGDCRV/A6518/R0/M1 તથા Rajachitthi No.07050/280922/A6518R/R0/M1 થી બાંધકામની પરવાનગી મેળવેલ.

આમ અમો લખી આપનારે સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂં તમામ જરૂરી પરવાનગીઓ/ મંજુરીઓ મેળવી સદર જમીન ઉપર અલગ અલગ યુનિટો માટે "**અમૃત એલીગન્સ**" ના નામથી સ્કીમ (યોજના) નું નિમાર્ણ કરેલ અને અમો લખી આપનારે સદરહું જમીન ઉપર ૩૪ ફલેટ તથા ૧૦ દુકાનોનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે. જેને હવે પછી સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહું સ્કીમ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહું પ્રોજેક્ટ જમીન એક તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમાં "**અમૃત એલીગન્સ**" ના નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનું છે (જેને હવે પછી આ લેખમાં "સદરહું પ્રોજેક્ટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) સદરહું પ્રોજેક્ટમાં "**અમૃત એલીગન્સ**" સ્કીમમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાર્કીગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર ૧૦ દુકાનો અને પાર્કીગ, ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર ૫ યુનિટ, સેકન્ડ ફલોર ઉપર ૫ યુનિટ, થર્ડ ફલોર ઉપર ૫ યુનિટ, ફોર્થ ફલોર ઉપર ૫ યુનિટ, ફિફથ ફલોર ઉપર ૫ યુનિટ, સિક્સથ ફલોર ઉપર ૫ યુનિટ, સેવન્થ ફલોર ઉપર ૪ યુનિટ, મળી કુલ ૧૦ દુકાનો તથા ૩૪ યુનિટો તથા ઉપર સ્ટેર કેબીન, ઓવર હેડ વોટર ટેન્કનું બાંધકામ કરવાનું છે./રહેશે. તેવું બાંધકામ કરવા સારુના હુકમની નકલ

અમોએ તમોને આપેલી છે.

(**એફ**) સદરહું "**અમૃત એલીગન્સ**" સ્કીમની નોંધણી અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું એક્ટ તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલર એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)(જનરલ) રુલ્સ ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું "રુલસ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે. અને તે અંગેનુ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી ગાંધીનગર (જેને હવે આ લેખામાં સદરહું "ઓથોરીટી" તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ------------------------ ના રોજના નોંધણી નંબર.---------------------------- થી આપેલુ છે. જેની નકલ આ સાથે "એ એનેક્ષ્ચર-એ" થી જોડેલી છે વધુમાં "**અમૃત એલીગન્સ**" સ્કીમમાં બાંધકામમાં અમો એકતરફવાળા જરુરી ફી ભરીને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ નીચે કરાવવાની છે અને રહેશે.

(જી). આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ "**અમૃત એલીગન્સ**" સ્કીમનુ બાંધકામ શરુ કરેલુ છે આમ તે જમીનમાં બંધાઇ રહેલી "**અમૃત એલીગન્સ**" સ્કીમમાં --------- બ્લોકમાં ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત વેચાણ આપવાનુ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો તમોને કરી આપીએ છીએ. ઉપર વર્ણવેલી ફલેટની મિલકત હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહું મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે અને તેનુ પુરેપુરુ વર્ણન "પરિશિષ્ટ-૨" માં કરવામાં આવેલુ છે. સદરહું ફલેટની

મિલક્તનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કોની વિગત નીચે મુજબ છે.

મિલક્ત	કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમાં) રેરા મુજબ	બાલ્કની એરીયા (ચોરસમીટરમાં)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમાં)
ફલેટ નં......			

(એચ) આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામ પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતીની મંજુરી, જુના વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઇટલ કલીયર સ્ર્ટીફીકેટ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હક્કની કાયદેસરતા તપાસવેલી છે અને તમોને તમામથી સંતોષ છે. અને સદરહું **"અમૃત એલીગન્સ"** પ્રોજેક્ટના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજુરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એક્તરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમા તમારી સંમતી છે.

આઇ. વેચાણ આપનારે સદરહુ પ્રોજેક્ટની કોમન એરીયા અને સવલતો મેનેજમેન્ટ અને મેઇન્ટેનન્સ માટે "—————— ———— સર્વીસ સોસાયટી લીમીટેડ" ની રચના કરેલી છે

(જેને હવે પછી "મનેજમેન્ટ બોડી" રીતે સંબોધવામાં આવશે)"-
---------------------- સર્વીસ સોસાયટી લીમીટેડ" માં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનુ છે અને રહેશે તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક થવાનુ છે/રહેશે. તેમજ મેનેજમેન્ટ બોડી તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનુ કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનુ નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલકતના વાર્ષિક મેઇન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામાં આવે તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવુ મેનેજમેન્ટ બોડી તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે અને તે સુવીધાઓ બંધ કરી શકશે અને ત્યારે તે સામે જીતરફવાળા કોઇ જ વાંધો લઇ શકશે નહી સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંના કોમન એરીયા અને સવલતો (જેનુ વિગતવાર વર્ણન **પરિશિષ્ટ-૩** માં કરવામાં આવેલુ છે.)

જે. તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત ખરીદવા સારૂ તમો અમો એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલ અને તે અનુસાર વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી જમીન તથા બાંધકામ કિંમતના કુલ રૂ.---------------/- અંકે રૂપીયા----------------------- પુરાની વેચાણ કિંમત ચુકવવાની તથા અન્ય સમજુતીઓનુ તમો દ્વારા પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવાનુ એક બાનાખત અમો એકતરફવાળાએ તારીખ------------ ના રોજ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલુ છે જે બાનાખત--------------- ના સબ-રજીસ્ટ્રાર

સાહેબની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર——— નોંધાવવામાં આવેલુ છે. સદરહુ બાનાખતની શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર સદરહું મિલકત અમો એકતરફવાળા ઉચ્ચક રૂ.————————/- અંકે રૂપીયા—————————————— પુરામાં તમો બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ જે વેચાણ કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને જુદા જુદા ચેકોથી નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

ક્રમ	બેંકનુ નામ તથા શાખા	ચેકની તારીખ	ચેકનો નંબર	રકમ(રૂપીયા)
(૧)				
(૨)				
(૩)				
(૪)				
			કુલ	રૂ.————————/-

એ રીતે કુલ રૂ.—————/- અંકે રૂપીયા ——————————————— પુરા તમોએ બીજીતરફવાળાને ઉપરોક્ત વિગતે ચુકવેલા છે તે અમો એકતરફવાળાને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે જેની પહોંચ અમો તમામ એકતરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ અને તેઓ બીજીતરફવાળાને તેની જવાબદારી માંથી મુકત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મિલકત જે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વિગતવાર વર્ણ વેલી છે તે મિલકત તથા સદરહુ મિલકતમાના તથા તેને સંલગ્ન દરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સા, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપી છે.

કે. સદરહુ જમીનમાં થનાર પ્રોજેક્ટની જમીન તથા પ્રોજેક્ટનો

કોમન એરીયા તથા ફેસીલીટીઝ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીના હસ્તક રહેશે તે બાબતની બીજીતરફવાળાને જાણ છે. તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મિલકતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મિલકત કરાર/વેચાન દસ્તાવેજ/અન્ય લેખો તેવા અન્ય વ્યક્તિઓ/ખરીદનારની તરફેણમાં કરવામાં આવશે. અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક, હીત, હીસ્સો રહેશે અને તે સહમાલીકોને કોમન ફેસીલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો વિગેરેનો વપરાશે કરવા હકકદાર બનશે.

એલ. એકતરફવાળા આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી પ્રોજેક્ટ જમીનમાં અમારા ટાઇટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને સદરહુ જમીન તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઇ કોઇપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આપી સદરહુ અવેજના નાણાં ચુકતે લઇ સદરહુ મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી છે અને તે શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યો છે. તેમ બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત ક્ષેત્રફળ, બાંધકામ તથા તેમા આવેલ ફીક્ચર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેક્ટની કોમન ફેસીલીટીઝ, સગવડો, સવલતો વીગેરે જોઇ તપાસી લીધેલી છે તેમા બીજીતરફવાળાને કોઇની પણ વાંધો કે તકરર કે કાંઇજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

એમ. એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી, બાહેંધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત અગર તેનો કોઇપણ ભાગ અમોએ આ અગાઇ કોઇને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, ગેરેન્ટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચિઠ્ઠી, ટ્રાન્સફર કે ઇતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઇ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહું મિલકત અગર તેના કોઇપણ ભાગ ઉપર કોઇનો લેણાનો કે કોઇપણ પ્રકારનો બોજો ઉપર કોઇનો લેણાનો કે કોઇપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઇપણ ભાગ ઉપર લેણાનો કે કોઇપણ પ્રકારનો બોજા કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઇપણ ભાગ અંગે કોઇપણ કોર્ટ કે કચેરીમા કોઇપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીંડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઇ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી તેમજ કોઇપણ કોર્ટ કે કચેરી દ્વારા ટાંચમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જપ્તીમાં લેવા અંગે કોઇપણ પ્રકારની નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી. સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઇપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે તે અંગે કોઇ નોટીસ અમોને આજદિન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત હાલ કોઇ ભાડુઆત નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઇ ભાડવાતનો હકક, દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઇપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઇહુકમ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અમારા સિવાય અન્ય કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, બોજો કે ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી કે તેમા

કોઇનોપણ ઇઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી તથા તેના અમારા માલીકી હકક સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને અમોએ તેને બોજામાં મુકી નથી તથા એવ કાંઇ કર્યુ નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલિકી હકકોને અસર થાય. તેમજ અમારી મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોએ કોઇને કોઇપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનચિઠ્ઠી કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. તેમજ અમો કોઇના જામીન થયા નથી. તેમજ અમોએ કોઇ સોલવંશી મેળવેલી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલકતના અમો એકતરફવાળાના માલીકી હકકો સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

એન. હવેથી સદરહું નીચે પરિશિષ્ટ-૨ મા વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ લેનાર તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઇત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવો, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે, આંતરીક બાંધકામમાં ફેરફાર કરે, યા તેમનુ દિલ ચાહે તેમ કરવા હકકદાર છે. તેમજ સદરહુ મિલકતમાંથી જે કાંઇ રિધ્ધી સિધ્ધી ઉપલબ્ધ થાય તે વેચાણ લેનાર નસીબનુ છે અને તેમા એકતરફવાળા કે તેમના વંશવાલી વારસો ઇત્યાદીનો અન્ય કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો કે હિત સંબંધ રહયા નથી.

ઓ. અમો એકતરફવાળાએ ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલકત ઉપર અમો એકતરફવાળાએ આજદિન સુધી કોઇપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી, કોઇપણ વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી, બેંક કે પેઢી પાસેથી, કોઇપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઇપણ જગ્યાએથી

કોઇપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી કે કોઇને જામીનગીરીમાં આપી નથી. તેમજ સદરુ મિલકત અમોએ કોઇને પણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલ નથી.

પી. કબજો સોપ્યેથી ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મિલકતમાં અગર તો મિલકતના સ્ટ્રક્ચરમાં ખામી હોવાનુ એક્તરફવાળાને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં ગુણવત્તામાં અગર તો સેવાકીય જોગવાઇઓમાં ખામી હોવાનુ ધ્યાન લાવે, તો જ્યાં સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી એક્તરફવાળા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તેવી ખામી સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજીતરફવાળા એક્તરફવાળા પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલુ વળતર એક્તરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર બનશે પરંતુ નીચેના કેસીસમાં એક્તરફવાળા આવી ખામીને સુધરવા કે તે અંગેનુ વળતર ચુકવવા જ્વાબદાર બનશે નહી.

એ. જો આવી ખામીનુ કારણ એક્તરફવાળાને લીધે થયુ ના હોય અગર એક્તરફવાળાનુ કાબુની બહારનુ હોય.

બી. કુદરતી ઘસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયુ હોય.

સી. કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં જો સ્વાભાવીક રીતે મંજુરી કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઇઝ, જાડાઇ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેનો તેના ઉત્પાદન અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય તેવી સ્વાભાવિક રીતેના અને મંજુરી વાળા ફેરફારો અંગે એક્તરફવાળા જ્વાબદાર બનશે નહી.

ડી. જ્યારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખાતરી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાતરીનુ પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનુ હોય તો તે અંગે એકતરફવાળા જવાબદાર બનશે નહી. વધુમાં સમય માટે ત્રાહીત ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી પીરીયડ સમાપ્ત થતો અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીંગ/ફેઝ/વીંગના મેઇન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઇ હોય તો જો વાર્ષીક મેઇન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનાર/મેનેજમેન્ટ બોડીએ નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય તો એકતરફવાળા વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે તો જવાબદાર બનશે નહી.

ઇ. જો ખરીદનારે કરારની શરત-૭ માં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

એફ. જો મેનેજમેન્ટ બોડી અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે ઉત્પાદન/વેચનારે જણાવેલા મેઇન્ટેનન્સ શીડયુલનુ પાલન કર્યુ ના હોય તો.

જી. ઇલેકટ્રીક વાયરીંગ/દિવોલોમાં કોઇપણ પ્રકારનુ નુકશાન POP કરાવાથી થશે, ફર્નિચરના કામકાજ વખતે ફલોરીંગ ટાઇલ્સ/દિવાલો/પ્લમ્બીંગ કરાવમાં આવે અને તેના કારણે લીકેજના પ્રોબ્લેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી.

એચ. ડ્રેનેજ લાઇન (કિચન સીંક, ટોઇલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજનાદાણા, અગરબતીની સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરીને પકીન જેવાા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહી. ટોઇલેટ/બાથરુમમાં એસીડ વાપરવાથી જોઇન્ટ(ફલોર)

માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી બીલ્ડરની રહેશે નહી. તેમજ ટીવીના કેબલ (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો એકતરફવાળા રહેશે નહી.

આઇ. બીજીતરફવાળા મિલકતમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી જેવો કે તેના કોલમમાં ફેરફાર થયો હોય તો. બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો મિલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઇપન ફીટીંગ્સમાં પાઇપમાં પાણી પુરૂ પાડતા કનેકશનમાં કે કોઇપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઇલેટ, કિચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનુ લીકેજ/સીપેજ થાય. જો આવુ કોઇપણ કામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલુ હોય તો તેવી ખામીની બાબતે એકતરફવાળાની જવાબદારી આપોઆપ રદબાતલ બની જશે.

ક્યુ. સદરહુ પ્રોજેક્ટ ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથે “એનેક્ષર-સી” દર્શાવ્યા મુજબનુ ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

આર. આ કાયદાની જોગવાઇ અનુસાર એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેક્ટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો મેનેજમેન્ટ બોડીને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપશે.

એસ. સદરહુ મિલકતના બી.યુ.પરમીશન મળયા બાદ તમામ પ્રકારના વેરાઓ સરકારી અર્ધસરકારી જેવા કે ગર્વમેન્ટ ટેક્ષ, મ્યુનિસીપલ ટેક્ષ ગ્રામપંચાયત વેરો બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, વિશેષધારો, શિક્ષણવેરો તથા સ્કીમનો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી નીકળે તો ભરપાઇ

કરવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે. હવે પછીના બી.યુ.પરમીશન મળયા તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કીમનો વહીવટીખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે.

ટી. એકતરફવાળા વેચાન લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી વેચાન આપેલી મિલકતના સંબંધમાં કોઇપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રહયા નથી અને વેચાણ આપવામાં પ્રત્યવાય નડે તેવા વિરુધ્ધના કોઇ જ કૃત્યો કર્યા નથી. સદરહુ મિલકત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજુરીઓ એકતરફવાળાએ મેળવેલી છે.

યુ. હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મિલકત વેચાણ લેનાર તથા વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઇત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આવી છે જેથી તમો હવે એકતરફવાળા વશંવાલી વારસો ઇત્યાદીનો કે કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહયા નથી જેથી એકતરફવાળા કે તેમના વંશવાલી વારસો ઇત્યાદી કોઇપણ રીતે વેચાણ લેનારને હરકત કે અટકાયત કરીશુ નહી આમ છતાં કોઇ તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકક દાવો કરતા આવશે તો તે જવાબદારીઓ તથા જોખમદારીઓનો જવાબ નુકસાની અને ખર્ચ અમો એકતરફવાળા અને તેમના વંશવાલી વારસો પોતાની જાત તથા દરેક મિલકતથી વેચાણ લેનારને આપીશું.

વી. સદરહુ મિલકત તમો બીજીતરફવાળા તમામ ખર્ચા અને જવાબદારીએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તથા અન્ય તમામ રેકર્ડ

મા તમારા નામ ચઢાવી લેશો અને તેમા અમો એકતરફવાળાની સહી, સંમતીઆ, અરજીઓ, સાક્ષી, કબુલાત, જવાબ, સોગંદનામુ, બોન્ડ વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું.

ડબ્લ્યુ. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે કરવામાં આવેલી એલોટમેન્ટ, બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો અને સમજુતીઓ તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમા તમો બીજીતરફવાળાની સંમતી છે.

સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજુતીથી ખરીદેલી છે તે બાબતે બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે.

૧. સદરહું જમીનમાં બંધાઇ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેસેલીટી વિગેરેની વ્યવસ્થા સારૂ એકતરફવાળા દ્વારા -------------------------- સર્વીસ સોસાયટી લીમીટેડ કરવાની છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "મેનેજમેન્ટ બોડી" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે) જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનુ છે તેવી સંસ્થા દ્વારા સ્કીમમાંના ના પ્રિમાઇસીસના વપરાશ અંગે ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતતા અંગે જે કાંઇ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવે તેનુ તથા તેના બાયલોઝનુ તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ રહેશે તેવી સંસ્થાની નોંધણી માટે તમો બીજીતરફવાળાએ જ્યાં જ્યા જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં તમારી સહીઓ સંમતીઓ આપવાની છે તેવી સંસ્થા દ્વારા વખતોવખત જે કોઇ મેઇન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરવવાની રહેશે.

૨. સદરહુ પ્રોજેક્ટ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમના કોમન એરીયા રથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેનેજમેન્ટ બોડીના તરફેણમાં કરવાના થાય તો મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટીની રકમ, રજીસ્ટ્રેશનફી ની રકમ વીગેરે એડવાન્સ મેન્ટેનેન્સ/મેન્ટેનેનસ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવાની છે અથવા બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવવાની છે અથવા બીજીતરફવાળાએ તથા અન્ય તમામ સભાસદોની સંમતી છે.ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ તેમણે ખરીદેલી મિલકત વેચાણ/ટ્રાન્સફર કરી શકશે તથા પ્રોજેક્ટમાના કોમન એરીયા અને સવલતોમાંના વગર વહેંચાયેલા વપરાશી હક્કો માત્ર મેનેજમેન્ટ બોડીની માલીકી છે અને રહેશે.તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતી છે.

૩. સદરહું "**અમૃત એલીગન્સ**" નામના પ્રોજેક્ટ અંગે એડવાન્સ મેઇનટેનન્સની રકમ તથા મેઇનટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ચુકવેલી છે. સદરહું પ્રોજેક્ટની મિલ્કતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીને મેઇન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારુ જરૂર પડયે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજી તરફવાળા બંધાયેલા છે. જો બીજી તરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહીં, તો સ્કીમમાની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક બીજી તરફવાળા તથા મિલકતના કબજેદાર ગુમાવશે. જો મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછુ પડે તો એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી મુળ ફંડ (કોર્પસ/ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે. પણ બધા યુનીટો વેચાઇ ગયા પછીથી/સ્કીમનો વહીવટ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઇ ગયા પછી આવુ મેઇન્ટેનન્સ એક તરફવાળાએ કરવાનું

નથી. પરંતુ મેનેજમેન્ટ બોડીએ તમામ યુનીટોના માલીકો વતી મેનેજમેન્ટ બોડીએ જાતે કરવાનું છે.

૪. બીજીતરફવાળા તેમજ તેમની મિલકતમાં ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નહી કે જેનાથી અન્ય વ્યકિતની મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય તેમજ બીજીતરફવાળાએ તેમની મિલકતનો ઉપયોગ અસામાજીક પ્રવૃતિ માટે કરવાનો નથી બીજીતરફવાળાએ તેમની મીલકતમાં કોઇ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહી તેમજ કોઇ એવી વજનદાર વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહી કે એવુ કોઇ કૃત્ય કરશે નહી જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

૫. બીજીતરફવાળાએ પોતાના મિલકતમાંથી કોઇપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહી. તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહી અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે. કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ખરીદનાર તેમના પોતના ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહુ મિલકતને સારી સ્થિતીમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજુરી મેળવ્યા સિવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઇને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતજાતે કોઇ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહી. બીજીતરફવાળાને મિલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો ત્યારે જે સ્થિતીમાં હોય, તેવી સ્થિતીમાં તે મિલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે. તેમજ તેમના કૃત્ય અને અકૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જ જવાબદાર રહેશે

અને વેચાણ આપનારની કોઇ જ્વાબદારી રહેશે નહી અને જો કોઇ નુકશાની પહોંચે તો તેની જ્વાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની એકલાની જ રહેશે બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલક્તનો કોઇપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહી કે તેમા કોઇપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહી. ઉપરાંતમાં બિલડીંગની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમાં કોઇપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજીતરફવાળા કરશે નહી. તેમજ સમગ્ર સ્કીમની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે તેમા કોઇ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલક્તમાં કોઇ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમજ થાય તેવુ કંઇજ કરશે નહી.

૬. બીજી તરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલક્ત આપવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ મિલક્ત વાપરવાની છે. તેવી વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઓધોગીક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહી. તેજ રીતે ખરીદનાર પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત પેસેન્જર વેહીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે. જો બીજીતરફવાળા મિલક્તનો વપરાશ રહેઠાણના હેતુ શિવાય અન્ય કોમર્શીયલ હેતુ માટે કરશે તો સોસાયટી તથા ડેવલપર બીજીતરફવાળાને અટકાવી શકશે.

૭. બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલક્તનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશ્નલ, દવાખાના, ટયુશન ક્લાસીસ, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશ્નલ ઓફીસ કે અન્ય કોમર્શીયલ હેતુ માટે કરી શકશે નહી. તેમ કરતા બીજીતરફવાળાને એક્તરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી

બીજીતરફવાળાને અટકાવી શકશે.

૮. બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતના બારી-બારણાની સાઇઝમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહી. તેમજ બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે તેમા કોઇ ફેરફાર કરશે નહી તેમજ મિલકતમાં કોઇ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહી તથા સ્ટ્રકચરને ડેમજ થાય તેવુ કંઇજ કરશે નહી. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

૯. બીજીતરફવાળા તેમની મિલકતનો તથા માલ સામાનનો તમારા ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે. આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્ય, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે જો મિલકત અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનુ તથા અન્યનો જાનમાલનુ જો કોઇ નુકસાન થાય ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાની ભરપાઇ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

૧૦. બીજીતરફવાળાએ મિલકત કબજો મળયા પછીના વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના છે. સદરહુ જમીનના પ્લોટના વેરાઓ, મહેસુલ, મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ તથા એજ્યુકેશનસેસ, પાણી વેરા વિગેરે જેવા બિલ્ડીંગના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જ્વાબદારી તમામ મિલકત ધરાવનારની જોઇન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઇટોનુ બળતણ ખર્ચ સુવીધા, ગટર લાઇન, સફાઇની સુવીધા,

કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઇટની સુવીધા, બળતણ ખર્ચ, બીલ્ડીંગનુ મેઇન્ટેનેન્સ, જુદી જુદી પાઇપોનુ મેઇન્ટેનન્સ, કોમન લાઇટ કનેકશનનુ મેઇન્ટેનન્સ, અંન્ડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ ટાંકીનુ મેઇન્ટેનન્સ, બોરનુ મેઇન્ટેનન્સ, ઇલેકટ્રીક મોટરનુ મેઇન્ટેનન્સ, તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઇ સારુ ઇલેકટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના વિભાગ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ-સફાઇનો ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય તેવી તમામ રકમો ચુકવવા બીજીતરફવળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે તેની બીજીતરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્ર્વાસ આપે છે.

૧૧. બીજીતરફવાળા જાણે છે કોઇપણ બીલ્ડીંગમાં આવેલા સંડાસ, બાથરુમ, પાણીની પાઇપો વીગેરે માંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેના તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી સહેલાઇથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ તે પાઇપના સાંધામાંથી તથા ટાઇલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. એવુ લીકેજ બાંધકામની ગુણવતા શીવાય પણ સંભવી શકે છે જેવા કે ટાઇલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધાતે પડતો ઉપયોગ, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ કર્મચારીઓ દ્વારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વીગેરે હોઇ શકે તે ગમે ત્યારે થઇ શકે તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ કયારેય એકતરફવાળાને જવાબદાર ગુણવાના નથી કે નુકશાની/વળતર માંગવાનુ નથી. તે માટે તે હકકદાર નથી તે બાબત ખરીદનાર કબુલ

રાખે છે.

૧૨. <u>સદરહું "અમૃત એલીગન્સ" સ્કીમમા ઉપર આવેલા ધાબા(ટેરેસ) નો સ્કીમના તમામ સભ્યોસદોએ હળીમળીને સહીયારી રીતે વપરાશ કરવાનો છે. સદરહું "અમૃત એલીગન્સ" સ્કીમમાં આવેલી ધાબા(ટેરેસ)ની જગ્યા કોઇપણ સભાસદને આગવી રીતે એલોટ કરેલી નથી કે આપેલી નથી ધાબા(ટેરેસ) ની જગ્યામાં સ્કીમના કોઇપણ સભાસદે કોઇપણ જાતનુ પાકું બાંધકામ કરવાનુ નથી. (નોંધ ઃ- પેરા ખાસ ચેક કરવો)</u>

૧૩. ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમમાં મુકવવામાં આવેલી લીફટનો ઉપયોગ એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડીએ બનાવેલી નિતીનિયમો અનુસાર કરવાનો છે તથા લીફટનો ઉપયોગ કરસરપુર્વક કરવાનો છે અને શકય હોય ત્યાં સુધી પોતે જોતે તથા પોતાના કુટુંબીજનો/કર્મચારી લીફટનો દુરઉપયોગા ના કરે તેનુ દરેક ફલેટ હોલ્ડરે ધ્યાન આપવાનુ છે અને તેના સહકાર આપવાનો છે તેવી રીતે બાળકો પન લીફટનો ઉપયોગે વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનુ ધ્યાન આપવાનુ છે. લીફટની કવોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને ડેવલપરે જાતે મેન્યુફેકચર કરેલુ નથી. તેથી લીફટના વપરાશ દરયિાન જો ક્ષતીથી કે અન્ય કારણસર કોઇને પણ શારીરીક નુકશાન કે અન્ય સ્વરૂપનુ નુકશાન થાય તો તે અંગે ડેવલપર જવાબદાર બનશે નહી તથા તમો તથા તમારા વાલી વારસો તેવી સંમતી આપેલી છે. લીફટને જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં તમોએ સ્વીકારેલી છે અને તેનો કોઇ વાંધો તમે લઇ શકશો નહી તથા ઘરવખરી કે અન્ય ભારે વસ્તુ કે સામાન ફલેટમાં લાવવા કે નીચે ઉતારવા માટે

લીફટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમ છતાં કોઇ યુનીટ હોલ્ડર તેમ કરતા જણાશે તો તેમણે મેનેજમેન્ટ બોડી નકકી કરે તે રકમ દંડ પેટે આપવાની રહેશે. જો લીફટને કોઇ નુકશાન થાય અને તેનો ખર્ચ વધારે આવડો તો તે પુરેપુરો ખર્ચ આપવો પડશે. ભવિષ્યમાં સદરહુ બીલ્ડીંગમાં મુક્વામાં આવેલી લીફટનુ મેન્ટેનન્સ અને જાળવણી કરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની વખતોવખતના ખરીદનારાઓની તથા મેનેજમેન્ટ બોડીની જોઇન્ટલી અને સેવરલી છે અને રહેશે.

૧૪. દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમાના કુટુંબીજનો વિગેરેએ સદરહુ મિલકત તથા સ્કીમની કોમન મિલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલકત નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનુ રહેશે.

૧૫. દરેક યુનીટ હોલ્ડરે પોતાની મિલકત વીઝીટર્સને તેમના વાહનોનુ પાર્કીંગ તેઓ કંમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવુ જણાવવાનુ છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપુર્વક અને નીતીનિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે. સદરહુ બીલ્ડીંગમાં બાંધવામાં આવેલ યુનીટોના જે તે રહીશને સ્કીમમાં રાખેલા પાર્કીનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે. તેમા કોઇ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હકકદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહી.

૧૬. સદરહુ સ્કીમમા જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર પાર્કીંગની જગ્યા અમો એકતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે. સદરહુ સ્કીમમાં ફલેટ હોલ્ડરોને પાર્કીંગની ફાળવણી કરવામાં આવશે અને

તે પાર્કીંગની જગ્યાના એલોટમેન્ટનો હકક મેનેજમેન્ટ બોડીને રહેશે. બીજીતરફવાળાએ તથા તેમના કુટુંબીજનોએ તેમના ફલેટ અંગે ફાળવવામાં આવેલ ડીસીગ્નેટેડ પાર્કીંગની જગ્યામાં તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના રહેશે સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી દુકાનના માલીકો અને તેમના ગ્રાહકો તેમના વાહનો સદરહુ સ્કીમમાં આવેલી પાર્કીંગની જગ્યામાં પાર્ક કરી શકશે નહી. સદરહુ કીમમાં આવેલી માર્જીનની જગ્યામાં તથા ખુલ્લી જગ્યામાં મેનેજમેન્ટ બોડી ફલેટ ખરીદનારને પાર્કીંગની ફાળવણી કરી શકશે. પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઇ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હકકદાર નથી. તેમજ ડ્રાયવર/નોકર તેમા રહી શકશે નહી.

૧૭. સદરહુ પ્રોજેક્ટ લેન્ડમાં બાંધકામ કરવા મળતી પુરેપુરી ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ બી.યુ. પરમીશન આવે તે પહેલા વેચાન આપનારે પુરેપુરી વાપરવાની છે બી.યુ. પરમીશન મળયા બાદ વધેલી એફ.એસ.આઇ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઇ.નો હકક સદરહુ સ્કીમના તમામ ખરીદનારનો/એલોટીનો સહીયારી/સોસાયટીનો રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહી.

૧૮. આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મિલકત વેચાયા વગરની હોય તેના સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર એકતરફવાળા છે અને તેઓ ઇચ્છે તેને ઇચ્છે તે પ્રકારે વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે. તેવી અન્ય મિલકતોમાં બીજીતરફવાળાને કોઇ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સુચીત ખરીદનાર/ ટ્રાન્સફરીઓ પણ મેનેજમેન્ટ બોડીમાં સભ્ય બનશે તથા સદરહુ પ્રોજેક્ટની તમામ સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે. આવા વેચાયા વગરના યુનીટોનો મેઇન્ટેનન્સની રકમ જે તે સમય યુનીટો વેચાય

ત્યારે મેનેજમેન્ટ બોડીને આપવામાં આવશે. જ્યાં સુધી યુનીટોનુ વેચાણ નહીં થાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા પાસે આવી કોઇ રકમ માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા મેનેજમેન્ટ બોડી હકકદાર રહેશે નહી.

૧૯. બીજીતરફવાળા દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઇપણ શરતો અને સમજુતીઓનુ પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે એકતરફવાળા/મેનેજમેન્ટ બોડી તેવી શરતો અને સમજુતીઓનુ બીજીતરફવાળા પાસેથી અમલ કરાવવા માટે હકકદાર છે અને રહેશે.

૨૦. સદરહુ મિલકત તમોએ કોઇપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મિલકત ધરાવનારે એકતરફવાળા/મનેજમેન્ટ બોડીની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફરીને તેવી મિલકતનો કબજો સોંપવાના નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી. તેવી રીતે જો તમો બીજીતરફવાળા મિલકત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડુઆતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુવાતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના તથા સોસાયટીના નિયમોનુ અને સુચનાઓનુ પાલન કરવાનુ છે. સ્કીમના કર્મચારી સાથે ઝઘડવાનુ નથી.

૨૧. બીજીતરફવાળા કે તેમના વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓ જ્યારે સદરહુ મિલકત વેચાન આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે એકતરફવાળા/ મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા જે કોઇ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વીગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમા તેમની સહી-સંમતીઓ આપવાની છે અને રહેશે.

૨૨. વેચાણ લેનારનું તથા સ્કીમના અન્ય સભ્યોનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઇ શકે તે હેતુથી તેમજ વેચાણ લેનાર

તથા અન્ય સભાસદોના ટાઇટલ્સને નુક્સાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓર્નરશીપ ફલેટ એક્ટ ૧૯૭૩ હેઠળ શુધ્ધબુધ્ધિથી સદર જમીનના વણવહેંચાયેલા વરાડે પડતા જમીનનો હિસ્સો તમો વેચાણ લેનાર કે અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ફરજીયાત સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનોના વરાડે પડતા હિસ્સાઓ સંયુક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે કરી આપવાના રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઇ સ્ટેમ્પ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી ઉપરાંત અન્ય ખર્ચા થાયે તેની વરાડે પડતી રકમ સદરહું મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે અલગથી આપવાની રહેશે.

૨૩. સરકારી, અર્ધસરકારી, લાગતા વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા વખતોવખત ઘડાનારા બાયલોઝ બિલ્ડીંગ રુલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ બિલ્ડીંગ અને સદરહુ મિલકતની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા ઘડાનારા તમામ નીતિ નિયમો તથા તેમા થનારો સુધારો, વધારો, ફેરફાર વિગેરેની ખરીદનાર ચકાસણી કરી શકશે. સદરહુ બિલ્ડીંગમાંના સદરહુ મિલકતના ભોગવડા અને વપરાશ અંગે મેનેજમેન્ટ બોડી દ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર દેખરેખ અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લ્હેણાંઓ ખરીદનાર સમસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

૨૪. દરેક યુનીટ હોલ્ડરે તથા તેમાના કુટુંબીજનો વિગેરેએ સદરહુ મિલકત તથા સ્કીમની કોમન મિલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનુ નથી. જો સ્કીમની કોમન મિલકતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનુ રહેશે.

૨૫. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કંઇપણ લખ્યુ હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાને પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકતાની ચાર દિવાલો અને છત તથા તળીયાની વચ્ચેની જગ્યા સીવાય કે ઉપરાંતમાં બીજીતરફવાળાને સદરહુ બિલ્ડીંગમાંની અન્ય કોઇજ યુનીટો, પાર્કીંગ પ્લેસ, ટેરેસ, ભોંયરુ કે બિલ્ડીંગના અન્ય કોઇ જ ભાગમાં કોઇપણ પ્રકારનો હકક કે હિત આપવામાં આપવામાં આવેલ નથી તથા તેમ આપ્યાનુ કે થયાનુ ગણાશે નહી. તેની સંપુર્ણ માલિકી એકતરફવાળાની છે અને રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા સ્કીમમાની તમામ મિલકતોનુ વેચાણ થઇ જાય તથા એકતરફવાળાને તમામ યુનીટોની તમામ વેચાણ કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જાય ત્યાં સુધી તમામ મિલકતોનો સંપુર્ણ કન્ટ્રોલ તથા તમામ હકક માત્ર એકતરફવાળાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા તેની ટ્રાન્સફરમાં તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતોમાં કોઇ જ અવરોધ કે ડખલ કરી શકશે નહી.

૨૬. બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળાએ કે ડેવલપરે કોઇપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજીતરફવાળાને પુરતી બજવની થયેલી ગણવામાં આવશે. રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટીંગ કર્યેથી એકતરફવાળાની તથા ડેવલપરની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીનો અંત આવશે. જો રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટની

ભજ્વણી બીજીતરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે સંજોગોમાં અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોષ્ટીંગથી મોકલાવેલ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭(સાત) દિવસ પછી બીજીતરફવાળાને ભજી ગયેલ(ડીમ્ડ સર્વીસ) ગણાશે.

૨૭. વેચાણ રાખનાર આથી કબુલ કરે છે કે હવે પછી ભવિષ્યમાં સરકાર દ્વારા વખતોવખતો જે કોઈ નવા ચાર્જ, વેરા, ટેક્ષ, ખર્ચ તથા અન્ય કોઈ પણ કરવેરા કે રકમો વિગેરે ગમે તે હેડ નીચે આ સોદો પુરો થાય ત્યા સુધી ઉઘરાવવામાં આવે કે લેવામાં આવે તે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે તેમજ ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડના ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ, જોડાણ, ડીપોઝીટ, એએમસી/અઉડા ની થતી તમામ રકમ વિગેરેની થતી રકમ તથા સદરહું મિલકત અંગેના તમામ ટેક્ષ જેવા કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી તથા અન્ય તમામ ટેક્ષ વિગેરે તમામ વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી થયેથી દિન-૭ (સાત) માં વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

૨૮. ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારતે કારણે બાંધકામનુ આયુષ્ય પુરુ થવાને કારને અને/અથવા સ્વૈચ્છાથી જો સદરહુ બીલ્ડીંગ નાશ પામે તો તમો આ જમીન ઉપર નવા બંધાનાર બીલ્ડીંગમા આટલા ક્ષેત્રફળનુ યુનીટ તેજ માળે બાંધવાનો હક્ક ધરાવશે અને તે તમો તમારા ખર્ચે સહમાલિકો સાથે બંધાવી શકો છો.

૨૯. આ દસ્તાવેજની કોઈ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથ અસંગત

હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથ રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૦. સદરહુ દસ્તાવેજમાંથી ઉદ્દભવતા પક્ષકારોના હક્કો તથા જ્વાબદારીનુ પાલન અને અમલ જે તે સમય ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનુ રહેશે. આ કરારના અર્થ ઘટન અંગે તથા આપણી વચ્ચે થયેલ સમજુતી અંગે કોઇપન પ્રકાર કાંઇપણ મતભેદ થાય તો તેનો નિકાલ (રિયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬) ના કાયદા મુજબ રેરા ઓથોરીટી દ્વારા લાવવાનો છે.

૩૧. તમે બીજીતરફવાળાએ આ વેચાન દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજુતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે અને અમોએ તમોને વેચાણ આપેલી બાંધકામવાળી મિલક્ત જોઇ તપાસી લીધેલી છે. તેમા તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઇની પણ સામે કોઇજ ફરીયાદ નથી. તમોએ હવે પછી સદરહુ મિલક્તને સારી રીતે જાળવવાની છે. તેનુ વેચાણ વેચાણ તે જેવી છે તવી સ્થિતીમાં અમોએ તમને કરેલુ છે અને તમે તે શરતે તેને ખરીદી છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાંની તમામ શરતો અને સમજુતિ તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વખતોવખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩૨. સદરહુ બીલ્ડીંગ કાયમ માટે **"અમૃત એલીગન્સ"** સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે. તેના નામ કોઇ ફેરફાર કરવાનો નથી.

૩૩. અમો શ્રી મીત મહેન્દ્રભાઇ પટેલને સદરહુ પ્રોજેક્ટની મિલક્ત અંગે "**મધુવન ડેવલોપર્સ**" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી અમે પોતે જાતે તથા સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદારો——————————————————————————————————— એ તારીખે————— ના રોજ ડીડ ઓફ જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની(કુલમુખત્યારનામા) લખી આપી જોઇન્ટલી અને/અગર સેવરલી રીતે કાર્યો કરવા મુખત્યાર નીમેલા છે આ ડીડ ઓફ જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની (કુલમુખત્યારનામા) હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે અને તે આજદિન સુધી અમો પઢીએ કે તેના ભાગીદારોએ કેન્સલ રદ્દ કરેલ નથી કે તેમા આજદિન સુધી કોઇપણ જાતના ફેરફાર કરેલા નથી કે કરવામાં અમોને સંપુર્ણ સત્તા અને અધિકાર આપેલો છે અને તે આધારે અમોએ પોતે જાતે તથા એકતરફવાળા પેઢી તથા તેના ભાગીદારોના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે આ બાનાખતમાં અમારી સહી કરેલી છે.

૩૪. સદરહુ મિલક્ત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફીકેશનમાં આવતી નથી. આ મિલક્ત શાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે. તેથી સહરહુ મિલકરના વેચાન અંગે અશાંત વિસ્તાર મિલક્ત તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઇજ મંજુરી મેળવવાની જરૂર નથી તેની અમો એકતરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.

૩૫. આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઇ અનુસાર ૪.૯૦% ટકા લેખેનો રૂ.————— -/- અંકે રૂપીયા (રાઉન્ડ ફીગરમાં ગણતા) પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

૩૬. અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ

સદરહુ મિલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝૅરોક્ષ નકલ, પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

૩૭. આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશનફી અન્ય ભરવાના થતા સરકારી વેરા, વકીલફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઇપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવાના છે. ભવિષ્યમાં આ લેખને લગતી વધારાની કોઇ સ્ટેમ્પડયુટી ભરવી પડે કે રજીસ્ટ્રેશન ફી અંગે કોઇપણ જવાબદારી આવી પડે તો તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે. એકતરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

પરિશિષ્ટ-૧

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ -૮ (સોલા) તાલુકા સાબરમતીના મોજે ગામ ચાંદલોડીયાની સીમના જુના સર્વે/બ્લોક નં.૨૭૯/૬ ના ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૫ (ચાંદલોડીયા) ના ફા.પ્લોટ નં.૯૮ ની બિનખેતીની જમીન ફાળવાયેલી છે તે સર્વે નંબરની તથા ફાઇનલ પ્લોટની બિનખેતી થયેલી જમીનના ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	ઃ-	૧૨ મીટરનો ટી.પી.રોડ.
પશ્ચિમે	ઃ-	ફાઇનલ પ્લોટ નં.૧૦૦.
ઉત્તરે	ઃ-	ફાઇનલ પ્લોટ નં.૯૬.
દક્ષિણે	ઃ-	૧૨ મીટરનો ટી.પી.રોડ.

પરિશિષ્ટ-૨

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ -૮ (સોલા) તાલુકા સાબરમતીના મોજે ગામ ચાંદલોડીયાની સીમના જુના સર્વે/બ્લોક નં.૨૭૯/૬ ના ટી.પી.સ્કીમ

નં.૪૫ (ચાંદલોડીયા) ના ફા.પ્લોટ નં.૯૮ ની બિનખેતીની જમીન ઉપર મધુવન ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “**અમૃત એલીગન્સ**” એ નામની રહેણાંકની સ્કીમ આવેલ છે તેમાં **બ્લોક નં....** માં **....** **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં......** વાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. (કાર્પેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામ વાળી મિલકત, સદરહું ફલેટની કારપેટ એરીયા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ મુજબ તથા તેને જોડાયેલી બીજી તરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકો વિગત નીચે મુજબ છે.

મિલકત	કારપેટ એરીયા (ચોરસમીટરમાં)	બાલ્કની એરીયા (ચોરસમીટરમાં) પૈકી રેરા મુજબ	સ્કીમની કુલ જમીન વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચોરસમીટરમાં)
ફલેટ નં......			

આ ફલેટ નંબર- ની મિલકતના ખુંટ

<u>પરિશિષ્ટ-૩</u>

<u>કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીસ</u>

<u>એનેક્ષચર-એ</u>

<u>રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ</u>

<u>એનેક્ષચર-બી</u>

<u>ફલોર પ્લાન</u>

<u>એનેક્ષ્ચર-સી</u>

<u>ફીક્ષ્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ</u>

એ રીતેનુ ઉપર મુજબનુ આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંન્ને પક્ષકારએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અક્કલ હોશીંયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં, કોઇના કોઇપણ જાતના દબાન કે લાગવાગ વગર, બીનકેદે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમાં, અમદાવાદ મુકામે કરેલુ છે જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ---માહે----------સને--------- ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે

<u>એકતરવાળા-વેચાણ આપનાર</u>

____

("મધુવન ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢીની વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો)

<u>બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર</u>

____

તેઓએ પોતપોતાની સહી-અંગુઠો નીચે સહી કરનારા

બે સાક્ષીઓની રુબરુમાં કરેલી-કરેલો છે.

૧. ________________________

૨. ________________________

<u>એકતરવાળા-વેચાણ આપનાર</u> <u>ફોટોગ્રાફ</u> <u>અંગુઠાની છાપ</u>

____

("મધુવન ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી
પેઢીની વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો)

<u>બીજીતરફવાળા-વેચાણ રાખનાર</u> <u>ફોટોગ્રાફ</u> <u>અંગુઠાની છાપ</u>

________________________ ____________ _______