



રજી.નંબર : _____

તારીખ : _____

॥ વેચાણ દસ્તાવેજ ॥

"Sai Rang"

પ્લોટ નં. ૬, કૃષ્ણનગર સોસાયટી, ધાયબર સોસાયટી, નવજીવન
સ્કુલ પાસે, પોલોગ્રાઉન્ડની સામે, વડોદરા



"Sai Rang" નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ ફ્લેટ નં. ની સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ.૪૬,૦૦,૦૦૦=૦૦ પુરાનો :-

આજરોજ તારીખ : / /૨૦૨૨ ના રોજ

અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા-એક તરફવાળા/માલીક/પ્રમોટર/આયોજક) :-

મે.સાંઈ ઈન્ફ્રા (P.No.ADCFS575K)એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ ૩૭, શાંકુતલપાર્ક,અક્ષત હોસ્પીટલ પાસે, માંજલપુર,વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી ભાગીદાર તરીકે

૧) રોશન નારાયણરાવ તલેકર ઉ.વ.આ.૫૧,(Aadh.No.5961 7186 5420)

૨) રીતેશ હસમુખભાઈ પરીખ ઉ.વ.આ.૪૫,(Aadh.No.8534 9286 6724)

૩) રાહુલ મીલીનકુમાર શાહ ઉ.વ.આ.૨૮,(Aadh.No.4434 4202 1787)

(જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **લખી આપનારા** અગર **એક તરફવાળા** અગર **માલીક** અગર **પ્રમોટર/આયોજક** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા-એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના વખતો વખતના ભાગીદારોનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો સકસેસરો,એસાઈનીઓ,એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા(વેચાણ લેનારા/એલોટી) :-

_____ Age.____,

P.No. _____, Aadh.No. _____

Add : _____

(જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **લખી લેનારા** અગર **વેચાણ રાખનારા** અગર **બીજી તરફવાળા** અગર **એલોટી** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારા-માલીક-આયોજક/પ્રમોટર, તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા/વેચાણ લેનારા/એલોટીને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

૧) અમો આ લેખ લખી આપનારા-માલીક-પ્રમોટર/આયોજકની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત કેજે તા.જી.વડોદરાના મોજે **કસ્બા**ના રે.સર્વે નં.૪૦૧/૧/૧૭ વાળી જમીન માં આવેલ **કૃષ્ણનગર સોસાયટી**ના **સબ પ્લોટ નં.૬** વાળી,સીટી સર્વે વડોદરા-૪ ના વોર્ડ-૮ (વડોદરા કસ્બા(વ.વિ.)ના શીટ નં.૩૩૫ ના સીટી સર્વે નં.૩૭૧૮ વાળી **૪૮૪.૦૨૬૩** ચો.મી.વાળી બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિશીપલ કોર્પોરેશન માંથી તા.૨૯/૦૩/૮૬ ના રોજ, રજાચીક્રી નં.૧૦૯/૮૫-૮૬ અન્વયે મેળવેલ મંજૂરી મુજબ બાંધેલ **ગોકુલ એપાર્ટમેન્ટ**માં આવેલ ફ્લેટો/યુનિટ માલીકો પાસેથી, જેતે ફ્લેટના વેચાણ અંગે તેઓ સાથે નક્કી થયા મુજબનો વેચાણ અવેજ અમો લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સંચુકત ભેગા મળી, પાર્ટનરશીપ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ મુડી રોકાણ કરી, ભાગીદારી પેઢીના નામે લખેલ અલગ અલગ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજો અન્વયે વેચાણ રાખેલ હતી. જે આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ વાળી સમગ્ર જમીન-મિલકતના અમો ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા.અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડ સીટી સર્વેમાં પડેલ અલગ અલગ વેચાણ નોંધો અન્વયે અમો ભાગીદારી પેઢીના નામે નામકેર થયેલ છે.

સદર ૪૮૪.૦૨૬૩ ચો.મી. જમીનના વિકાસ/બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગરપાલીકામાંથી તા. ૦૩/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ, રજાચીકૂી નં. વોર્ડ-૫/SHB-૭૩/૨૦૨૧-૨૦૨૨ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગ પદ્ધતિ પ્રમાણે "Sai Rang" નામની યોજનામાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીંગ, અને 1st ફ્લોર થી 7th ફ્લોર સુધીમાં ફ્લેટો તથા કોમન દાદર-લીફ્ટ-પેસેજ, કોમન એમીનીટીઝ મુજબનુ આયોજન કરેલ છે.

સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન નોંધણી નં. _____ થી નોંધણી થયેલ છે.

૨) સદર નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને અમો આ લેખ લખી આપનારા-પ્રમોટર/ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારનાએ, આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહી આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે, સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખીને, તે અન્વયે તા. ના રોજ લખેલ બાનાખતનો કરાર નોંધણી નં. અન્વયે આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ યોગ્ય અને વ્યાજબિ બજારકિંમત પ્રમાણે ની વેચાણ કિંમત રૂ.=૦૦ પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, નક્કી થયેલ કિંમત મુજબ/પ્રમાણેમાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જે વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનારા ભાગીદારી પેઢી/આયોજક/પ્રમોટરના નામે તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા તરફથી નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રૂપિયા વિગત/બેન્કનુનામ/ચેક નં.

-૦૦ બેંકના ચેક નં. થી

=૦૦

સદર ઉપરોક્ત વિગત મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ કેજેમાં જીએસટી, સર્વિસ ટેક્સ, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, લાઈફ ટાઈમ મેન્ટેન્સન્સની રકમ મળી તે સહની વેચાણ આપેલ મિલકતની રકમ અમો આ લેખ લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર-ભાગીદારી પેઢીના નામે તમો આ લેખ લખી લેનારા-એલોટી તરફથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે મળ્યાની આથી પહોંચ, પાવતી આપી તે વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને તેના બદલામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારાઓ આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સરકારશ્રીના કાયદાઓ હેઠળ નાયબ નોંધણી સરનિરીક્ષકશ્રીની, ગાંધીનગરનાએ કરેલ પરીપત્રમાં જણાવ્યા મુજબ ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૨૧ અન્વયે નોંધણી અર્થે રજુ થતાં લેખોમાં મિલકતની સ્પષ્ટ ઓળખ માટે મિલકતનો ફોટો લગાવવો જરૂરી હોઈ, આ લેખ અન્વયે હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબની મિલકતનો ફોટો લગાવી આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબની મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી, તેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, તમો લખી લેનારાને આ માલીકીફેરના કાયદાઓની જોગવાઈ ઓ મુજબ આ દસ્તાવેજ અન્વયે લેખીત બિન તકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ છે. જેનો લેખીત બિન તકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપૂર્ણ માલીકી હક્કેથી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે. પરંતુ નક્કી થયેલ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, સ્થળસ્થિતિ પર બાંધકામ સંપૂર્ણ થયેથી, લેખિતમાં ઉપયોગ અંગે તૈયાર હોવાની નોટીસ/જાણ કરેથી, તમો લખી લેનારા/એલોટીનાએ/દ્વારા લેખીત કબજો સંભાળ્યા બદલનો કરાર લખી આપેથી કબજો સંભાળવાનો રહેશે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** વાળી જમીન-મિલકતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ,સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છો.તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહી-સંમતીઓ કરી આપીશું. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે જે તે સમયના સરકારી નીચમોમાં થયેલા/થનાર ફેરફારો અનુસારના જીએસટીની રકમ, તમો લખી લેનારાના નામે સરકારી કાયદાઓ હેઠળના ટેક્ષોની રકમ, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, વુડા/કોર્પો.ટેક્ષ, મહેસુલ, જીઈબી માં વીજ કનેક્શન અંગે તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ, મેઈન્ટેન્સની રકમ વિગેરે નીચત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે,તે અલગથી ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારાની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ,નોંધણી ફી,લખાઈ ફી વીગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ,જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તમો લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરવાની છે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૩) સદર આ લેખ અન્વયે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતના લાગતાં વળગતાં તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધિકારી હક્કો સાથે ની મિલકત ચાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે કાયમને માટે વેચાણ આપેલ છે. સદર એકજ યુનિટ તરીકે વેચાણ આપેલ મિલકતનો માલીકી હક્કે વાપર,ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા તથા તે અન્યને ગીરો,વેચાણ, બક્ષીસ કરવા-કરાવવા માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા છો. સદર મિલકત એકજ યુનિટ તરીકે વેચાણ આપેલ હોઈ, તેના બે ભાગ કરી-કરાવી શકશે નહીં કે બારી-દરવાજા રૂમો સહ કોઈ,સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તથા ચોજનાના કોમન દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, કોમન પાણીની ટાંકી, કોમન લાઈટ, કોમન અગાસીનો તથા કોમન વ્યવસ્થાનો, કોમન એમીનીટીઝનો અંગત હિસ્સો માંગ્યા સિવાય સહીયારો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા,તમો લખી લેનારા તથા તમારા વંશ,વાલી,વારસો સર્વે હક્કદાર અને અધિકારી થયેલા છો.તેવી સ્પષ્ટતા/સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૪) સદરહું **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત યોજના કે જે **"Sai Rang"** ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી.

અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની જમીન ના ટાઈટલ સંબંધિત કાગળો, યોજનાની જમીનના માલીકોના માલીકી પુરાવા, મેળવેલ જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ, બાંધકામની મંજૂરીઓ, પ્લાન, લે-આઉટ, યોજના અંગેની સુવીધાઓ સહની સંપૂર્ણ માહિતીઓ વિગેરે જોઈ-તપાસી લીધેલ હોઈ, તે અંગે તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને સંતોષ થતાં, આ લેખ લખાવેલ હોઈ, ભવિષ્યમાં તે બાબતે વાંધો કે તકરારી કરી-કરાવી શકાશે નહીં કે ઉત્પન્ન કરી-કરાવી શકાશે નહીં.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર(પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ છે. અને આયોજકો દ્વારા યોજનાના યુનિટ વેચાણ લેનારાની જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજીત યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિતિ થાય,તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ આ લેખ હેઠળની મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ/અન્ય મિલકત પર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહીં કે યોજના અંગે મનાઈહુકમ મેળવવી શકાશે નહીં કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

પ) સદરહું સમગ્ર યોજના કેજે ફ્લેટ ઓર્નશીપ એકઠ્ઠી જોગવાઈઓને આધીન ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ વાળી હોઈ, યોજના હેઠળની ખુદ્દી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુદ્દી રાખવા, તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિના માપ પ્રમાણેની એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિવાળી યોજનામાં તમો લખી લેનારાને **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** વાળી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વેચાણ આપેલ હોઈ, જે તમોએ જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખેલ હોઈ, તે માપ પ્રમાણેની મિલકતના માલીકી હકકો તથા યોજનાની જમીનમાં વણ વહેચાયેલા/સહીયારા હકકો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે પ્રસ્થાપિત થતાં હોઈ, યોજનાની ખુદ્દી જમીનમાં કે કોમન દાદર,કોમન પેસેજ-રસ્તા,કોમન લીફ્ટ,એલોટેડ પાર્કિંગ સીવાયના કોમન પાર્કિંગમાં, કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન ઇલેક્ટ્રીક લાઈનો, કોમન અગાસીમાં,કોમન વ્યવસ્થાઓમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી-મંગાવી શકાશે નહીં. કે જે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન ના નામે કરવાની હોઈ, તેઓની રહેશે. અને ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારત અન્વયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતના માપ/મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ પ્રમાણે,તે મુજબ યોજનાના અન્ય યુનીટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા તમો લખી લેનારા હક્કદાર અને અધિકારી રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

ક) સદરહું આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજિયાત સભાસદ થઈ, વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનના થનાર નીયમો,પેટા નિયમો બંધારણ માન્ય રાખીને,તેના કાગળો/ડોક્યુમેન્ટસ પર ફરજિયાતપણે સહીઓ કરી આપી, તેના નીતી નિયમોનું ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ ધારક થતાં હોઈ અને આપોઆપ યોજનાના એશોસીએશનના સભ્ય થતાં હોઈ, યોજનાના નીયમોનું ફરજિયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. અને યોજનાના વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજિયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે. અન મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એશોસીએશન અમલમાં ન આવે,ત્યાં સુધી પ્રમોટર/આયોજક હસ્તક હોઈ, તે રકમ પર કોઈપણ પ્રકારે વ્યાજ લાગુ પડશે નહીં. તથા જરૂરપડે ત્યારે વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી ખર્ચ તથા સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ ફરજિયાતપણે આપવાની રહેશે. વધુમાં અમો આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં ન આવે, ત્યાં સુધી યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-

ડીપોઝીટની રકમમાંથી સદર ખર્ચાઓ અમો આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવશે અને વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં આવે ત્યારે સદર ખર્ચ બાદ કરી બાકી રકમ ચુકવવી આપેથી,ત્યારબાદ તેની જવાબદારીઓ વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી ની રહેશે. અને અમો આયોજક/પ્રમોટર જ્યાં સુધી યોજના થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી, યોજના પર અમારા હકકો અને અધિકારો અબાધિત રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાના બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓ/નીયમોને આધીન તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે બીજી તરફવાળા દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો અમો લખી આપનારા દ્વારા તૈયાર કરાવેલ લેખ તમો લખી લેનારા દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા,કર,લાઈટબીલ, યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે તે તમામ તમો લખી લેનારાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૭) સદર નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વિગતે વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજીત યોજનામાં જેતે ફ્લેટો અડીને આવેલ બાલ્કનીનો ફરજિયાતપણે ખુલ્લો રાખી,કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ/દબાણ કર્યા સીવાય, જેતે માલીકોએ પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હકકો મુજબ કાયમી વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છે. અને સમગ્ર યોજનાના જેતે બિલ્ડીંગમાં ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર, ઉપયોગ યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય સહીયારો કરવાનો રહેશે.જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે સદર સમગ્ર યોજનાના બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલીકી માંગી શકશે નહીં.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર સમગ્ર યોજના પરીપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી, યોજનામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પેસેજ-લીફ્ટ-દાદર, કોમન એમીનીટીઝ તથા મળવાપાત્ર એક્ઝેસઆઈ અને યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે સહના અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે રહેશે.

સદર સમગ્ર યોજનામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પેસેજ-લીફ્ટ-દાદર, કોમન એમીનીટીઝ તથા મળવાપાત્ર એક્ઝેસઆઈ અને યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે સહના તમામ હકકો યોજના પરીપુર્ણ થયેથી એટલેકે બીચુ પરમીશન/ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળેથી, યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. જે પર અમો પ્રમોટરના હકકો અને અધિકારો રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૮) સદર યોજનામાં ફ્લેટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/આવેલ સામુહીક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, કોમન લાઈટ બીલ, અંડરગ્રાઉન્ડ/ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ-મોટર-પંપ,કોમન પાર્કીંગ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેન્સ વિગેરે,તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુ ઓનો વાપર, ઉપયોગ,ઉપભોગ પોતપોતાની

સહીયારી જવાબદારીથી ફરજિયાતપણે નકકી થયા મુજબનો જરૂરી મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

- ૯) સદર **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજીત યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર કે દીવાલોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં કે દાદર-લીફ્ટ-રોડ-રસ્તા-પેસેજમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં. અને યોજનામાં ભારે માલસામાન કે વાઈબ્રેશન કે અવાજનું પ્રદુષણ થાય, તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહીં કે ધુમાડાનું પ્રદુષણ થાય તેવું રસોડું કે કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં અને યોજનામાં કોમન પાર્કિંગ, કોમન પેસેજ વિગેરેમાં ગંદકી કરવી નહીં કે કોઈને અડચણ થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ કરવાનું નથી કે સરકારી કાયદા વિરૂદ્ધ કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ગુનાહીત કૃત્ય/ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી કે તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં. અને યોજના કે તેમાં આવેલ યુનીટો અંગે લીધેલ/લેનાર વીમો/ઈન્સ્યુરન્સ રદ બાદલ થાય કે તેની રકમમાં વધારો થાય, તેવા પ્રકારનું કોઈપણ પ્રકારે કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરવા-કરાવવાનું રહેશે નહીં કે થઈ શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ હોઈ, તેમ છતાં તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે, તેઓ વિરૂદ્ધ એશોસીએશને કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલાં જેવા કે કોમન સગવડો, જરૂરીયાતો વિગેરે અટકાવી શકશે. અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની રહેશે. તેવા પ્રસંગે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા/સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

- ૧૦) સદર **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વિગતે વર્ણવેલ આથી વેચાણ આપેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપર્નીંગમાં(બારી દરવાજા)માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું નહીં કે પોતાની રીતે પ્રોજેક્ટ કરેલ સેફ્ટી ગ્રીલ લગાડવાની નથી. અમો આયોજક અને યોજનાના આર્કીટેક્ટ દ્વારા નકકી થયેલ દેખાવ પ્રમાણેની જ તમો લખી લેનારાના ખર્ચે સેફ્ટી ગ્રીલ આયોજક દ્વારા બનાવડાવીને લગાડવાની છે અને રહેશે. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહીં તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલો ની આજુ બાજુ ના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વીગેરે જે તે યુનીટ માલીકોએ જરૂર પડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. અને સદરનું યોજનાના એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય તે રીતે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ બાહ્ય દેખાવમાં એરકન્ડીશનર આઉટ ડોર યુનીટ મુકવાનું રહેશે નહીં જે નકકી કરેલ ચોક્કસ જગ્યા એ જ મુકવાનું રહેશે. તથા સદર યોજનાના એલીવેશનના દેખાવમાં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી. તેમ છતાંપણ થાય તો, તે અંગેની તમામ જવાબદારી જે તે કરનારાની હોઈ, તેનો ખર્ચો તેને જ ભોગવવાનો રહેશે. અને પેસેજ-રસ્તાઓમાં-લીફ્ટમાં-પેસેજમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૧) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા જો તમોને આથી વેચાણ આપેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** વાળી મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા ભાડે આપો,તો એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીની જરૂરી પુર્વ મંજૂરી/પરવાનગીઓ મેળવવી, તેમાં જરૂરીયાત મુજબની જરૂરી ટ્રાન્સફર ફીની રકમ ભરપાઈ કરાવીને, આ લેખની તથા આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રખાવી,તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે. અને જ્યાં સુધી એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે અધિકારો અબાધિત રાખેલ હોઈ, અમારી પરવાનગી લઈ, તે મુજબ વર્તવાનું છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૨) સદરહું યોજના ફ્લેટ ઓર્નરશીપ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ પ્રમાણે બિલ્ડીંગ હોઈ અને જે અન્વયે ફાયર સેફ્ટી કે વ્યક્તિગત સેફ્ટી માટે જરૂરીના સાધનો-સુવિધાઓ-સવલતોનું આયોજન કરેલ હોઈ, તે મુજબ સેફ્ટી અંગેના જગ્યાઓ ખુલ્લી રાખી-રખાવી, સેફ્ટી ના નીયમોનું પાલન તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવા-કરાવવાનું હોઈ, જેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપી, નીયમોનું પાલન કરવા બાંધાયેલા છીએ.

સદરહું યોજનાનું બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી તેમાં આવેલ કોમન લીફ્ટ વાયરિંગની,લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુઅલ અંગેની, ફાયરની તથા તેને સલગ્ન તેના જરૂરી સાધનોની તથા તેના મેન્ટેન્સ જરૂરી રીપેરીંગ મરામત, નુકશાની, ખર્ચાઓ મેઈન્ટેનન્સની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તથા વીજ કંપની તરફથી આપવામાં આવનાર શીલ કરેલ મીટર બોક્સ, ઇલેક્ટ્રીકલ /ઇલેક્ટ્રીકલ સાધનો/ ઇન્ડુમેન્ટના કેબલીંગ(વાયરિંગ) વિગેરેમાં શોર્ટસર્કીટ કે ફોલ્ટ કે અન્ય કોઈ કારણોસર કોઈપણ પ્રકારે અકસ્માત થાય તો તેવા પ્રસંગે, તે અંગે જરૂરી રીપેરીંગ મરામત, નુકશાની ખર્ચાઓ મેઈન્ટેનન્સ ની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તે અંગે અમો આયોજક/પ્રમોટરનાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં કે અમારી પાસે કોઈપણ પ્રકારે માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહીં. વધુમાં સદરહું યુનિટની ઉપરોક્ત નક્કી થયેલ કિંમત/ફાયનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહી/જવાબદારીઓ પરીપુર્ણ કર્યા બાદ અને ઉપરોક્ત નક્કી થયેલ રકમ પુરેપુરી ચુકવાઈ ગયા બાદ જ કબજો ભોગવટો માંગવા-મંગાવવા કે ફર્નિચર વિગેરેના કામો કરવા-કરાવવા હકકદાર હોઈ, ફરજિયાતપણે લેખીત કબજો (પજેશન લેટર) મેળવવ્યા બાદ જ યુનિટનો વાપર,ઉપયોગ કરી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૩) સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ ઇન્ટરલ ફર્નિચર સહના કામ દરમ્યાન સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ધ્યાનમાં રાખીને જ કામ કરાવવાનું હોઈ, સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ઉપરાંતનું કામ કરી શકાશે નહીં અને આ લેખ હેઠળની મિલકતમાં ફર્નિચર-ક્લરકામના કામ દરમ્યાન કે સાફ-સફાઈના કામ દરમ્યાન એસીડ કે અન્ય પ્રોડક્ટ દ્વારા કે પીઓપીના કામ દરમ્યાન કે અન્ય જીવનજરૂરીયાતની ચીજવસ્તુઓ લગાવડાવા કામ સમયે ઇલેક્ટ્રીક વાયરિંગમાં/ દિવાલોમાં/પ્લમ્બિંગ પાઈપ,કીચન-બાથરૂમની ટાઈલ્સોમાં કે ફ્લોરીંગમાં કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય કે લીકેજ પ્રોબ્લેમ આવે, કે કોઈપણ કચરા ભરાવવાના કારણે બ્લોકેજ થાય કે કોઈપણ પ્રકારના કેમીકલ્સના ઉપયોગના કારણે જોઈન્ટ ખુલી જાય કે ટીવી કેબલ નાખવા માં, એસી ફીટીંગ્સના કામ દરમ્યાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનિટ માલીકોએ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે ભોગવવાનો રહેશે. તે અંગે આજુબાજુ-ઉપરનીચેના યુનિટ માલીકોએ ફરજિયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૪) અમો પ્રમોટર દ્વારા આયોજીત યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ, તેની ગુણવત્તા, માપ, ફીક્સચર્સ-ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ તથા અન્ય સુવિધા/સગવડતાઓ, માલ-મટીરીયલ્સ-ઉત્પાદક તરફથી આપવામાં આવતી ગેરન્ટીઓ-વોરન્ટીઓ વિગેરેની જરૂરી ખાત્રી કરી, જોઈ-ચકાસી/ચકાસણી કરી-કરાવી કબુલ મંજૂર રાખી, વેચાણ રાખવા અંગેની માંગણી કરી વેચાણ રાખેલ છે.

સદર યોજનાના બાંધકામમાં, જરૂરીયાત મુજબની સુવિધાઓ અંગે સારી ગુણવત્તાવાળા બાંધકામ અંગે અને અન્ય સુવિધાઓ અંગે ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, યોજનાની લીફ્ટ ઇક્યુપમેન્ટની સુવિધાઓ, ઇલેક્ટ્રીકલ સાધનો/ઈન્ડુમેન્ટના કેબલીંગ(વાયરીંગ), પાણીની મોટર-પંપ વિગેરે અંગે પુરી પાડતી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ પાસેથી જ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, ઇક્યુપમેન્ટો લઈને ઉપયોગ કરેલ હોઈ, જેની જેતે બનાવનાર કંપનીઓ/ઉત્પાદકનાએ આપેલ મુદતો સુધીની ગેરન્ટીઓ-વોરન્ટીઓ સુધી જ તે જવાબદારીઓ અંગે અમો પ્રમોટર જવાબદાર છીએ. તે કંપનીઓએ આપેલ ગેરન્ટીઓ-વોરન્ટીઓની મુદત બાદ જવાબદાર નથી કે ગણાઈશું નહીં. અને સદરહું યોજનામાં પ્રવર્તમાન વાતાવરણ મુજબ, તેને અનુરૂપ એવા ગુણવત્તાવાળા હાલ ઉપલબ્ધ બાંધકામના મટીરીયલ્સ, માલસામાન વિગેરેનો ઉપયોગ કરેલ હોઈ, કોઈપણ કુદરતી ફેરફારો, ભેજ વિગેરેના કારણે આર.સી.સી સ્ટ્રક્ચર કે દિવાલોમાં નુકશાન કે કેક થાય તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજક જવાબદાર ગણાશે નહીં કે જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ જેતે હેતુ માટે અપાયેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, પરંતુ હોટલ, રેસ્ટોરેન્ટ, કંપની ગેસ્ટ હાઉસ, ધાર્મિક પ્રવૃત્તિઓ, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, વિડીઓ ગેમ પાર્લર, સાયબર કાફે, ટ્યુશન/કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસ એન્ડ રીપેરીંગ અંગેની પ્રવૃત્તિઓ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેમ છતાં કરો-કરાવો તો તેવા પ્રસંગે એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૫) સદરહું યોજના હેઠળની **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વર્ણવેલ સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જેતે ફ્લેટ યુનિટ વેચાણ રાખનારા માલીકોએ સવલત પ્રમાણે ફાળવણી કરેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનિટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય, તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય વ્હીકલ/કાર પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. અન્ય કોમન પાર્કિંગમાં યુનિટ વેચાણ લેનારાઓને સવલત પ્રમાણે પાર્કિંગ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. કે જેમાં બહારના વ્યક્તિઓ કે મહેમાનો વધુ સમય માટે પાર્કિંગ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. જેમાં વેપારી ઉપયોગનો માલ-સામાન કે કાર્ટોગના ઉપયોગના વાહનો/ધંધાકીય વ્હીકલો મુકી શકાશે જ નહીં.તે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ એશોસીએશનનાની છે અને રહેશે.

સદર યોજનામાં ખુદી જગ્યામાં જરૂરપડે ફ્લેટ ધારકોએ હંગામી ધોરણે એટલે કે ઈમરજન્સી સમયે વ્હીકલ પાર્કિંગ કરવા-કરાવવા હકકદાર હોઈ, તેમાં વધુ સમય માટે ફ્લેટ/રહેણાંક યુનિટ ધારકો પાર્કિંગ કરી-કરાવી શકશે નહીં. તે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ એશોસીએશનનાની છે અને રહેશે. અને યોજનાના યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ અમુક ચોક્કસ જગ્યાએ પાર્ક કરવા માંગતાં હોય તો તેવા પ્રસંગે એશોસીએશનમાંથી પરવાનગી લઈ તે મુજબ વર્તવાનું રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૬) અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજકનાએ યોજના અંગે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા તો તમો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ સંપૂર્ણ ચુકવણી થયા બાદ માસ-૩ (ત્રણ) સુધીમાં વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોંપવાનો હોઈ, અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજકનાએ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે અમારી તરફથી પૂર્ણ કરવાની આવતી તમામ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરવાને લગતી બાબતોની ઉપલબ્ધ એવી તમામ પુર્તતા કરી આપીશું. અને ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવેથી અથવા નક્કી થયા મુજબનો સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ વેચાણ આપેલ મિલકતનું સંપૂર્ણ કામ પરીપૂર્ણ થાયેથી કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરીશું. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આવેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૭) આ લેખ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ પ્રમાણે સરકારી કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય, તો લેખની તે જોગવાઈઓ આ લેખના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ વેચાણ લેખની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ લેખમાં સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો આ માલીકીફેરના દસ્તાવેજ અન્વયે કાયદાઓની જોગવાઈઓ મુજબ કબજો સુપ્રત કરેલ હોઈ,પરંતુ લેખિતમાં ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પૂર્ણ રીતે તૈયાર હોવાની નોટીસ/જાણ કરેથી, તમો લખી લેનારા/એલોટીએ લેખિત કબજો સંભાળ્યા બદલનો કરાર લખી આપેથી દિન-૧૫ માં આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સંભાળવાનો રહેશે. અને આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લેવા અંગે ઉપરોક્ત મુદ્દા મુજબ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લખી લેનાર/એલોટીને લેખિત સુચના મળેથી,લેનાર /એલોટી દ્વારા ચુક થાય કે કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવા બંધાયેલા રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૮) અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારાને આથી વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરેથી અથવા કમ્પલીશન મળેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયગાળાની અંદર વેચાણ આપેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન લખી આપનારાના દયાનમાં લાવે,તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં અમારા પોતાને ખર્ચે આવી શક્ય એવી ક્ષતિ સુધારી આપીશું અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો, તમો લખી લેનારા, અમો લખી આપનારા પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વડતર મેળવી શકે છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી અથવા કમ્પલીશન મળેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયમગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારાના નિયંત્રણ બહારની હોય, તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. અને વધુમાં યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ દ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ઘસારાના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ/સામગ્રીમાં ખામી હોય તો તે અને મટીરીયલ/સામગ્રી/વસ્તુઓમાં કંપની/ઉત્પાદક દ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી અંગે કે મેઈન્ટેન્સ શિડ્યુઅલનું પાલન ન થયું હોય તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૯) સદર વેચાણ લેખમાં જણાવ્યા મુજબની યોજનામાં આવેલ તેનો કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુમાટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. અને સદર વેચાણ લેખની રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને વેચાણ આપેલ જમીન-મિલકત (ખુદ્દી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે જે લાગુ પડતુ હોઈ) પર જ્યાં સુધી તે એલોટીના નામે હસ્તાંતરિત કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

અમો આથી લખીએ છીએ કે આ વેચાણ લેખની અગાઉ નક્કી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને કેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આ વેચાણ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હક્ક, ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૨૦) સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ યોજના હેઠળની જમીન અમો એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને જે યોજનાની જમીન અંગે આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. અને આથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ,ભાગ,હક્ક, હીત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, હાલ સ્થળ સ્થિતિની જાત-માહિતી મેળવી, જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખેલ હોઈ અને આથી વેચાણ આપેલ મિલકત તમો લખી લેનારાએ વેચાણ રાખેલ હોઈ, સદર નીચે વેચાણ આપેલ મિલકતના વર્ણનવાળી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન :-

-: (પરીશીષ્ટ નં.૧) :-

૨જી.ડીસ્ટ્રી. અને ૨જી. સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરા વિભાગ-૧ ના મોજે **કસ્બાના રે.સર્વે નં.૪૦૧/૧/૧૭** વાળી જમીન માં આવેલ **કૃષ્ણનગર સોસાયટીના સબ પ્લોટ નં.૬** વાળી, સીટી સર્વે વડોદરા-૪ ના વોર્ડ-૮ (વડોદરા કસ્બા(વ.વિ.)ના શીટ નં.૩૩૫ ના સીટી સર્વે નં.૩૭૧૮ વાળી **૪૮૪.૦૨૬૩** ચો.મી. વાળી જમીન કે જેમાં બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી મળ્યા મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ મુજબ **"Sai Rang"** નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ કૃષ્ણનગર સોસાયટીના સબ પ્લોટ નં. ૭ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : લાગુ ૩.૬૫ મી.ની ગલીયારી રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે : લાગુ રોડ અને સીટી સર્વે નંબર વાળી જમીન-મિલકત આવેલ છે.

દક્ષિણે : લાગુ ૭.૫૦ મી.નો રોડ આવેલ છે.

-: વેચાણ આપેલ જમીનનું વર્ણન :-

-: (પરીશીષ્ટ નં.૨) :-

સદર ઉપરોક્ત જમીનમાં બાંધકામ અંગે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ અને મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના પૈકી ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. ... વાળી ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ચો.મી. બાલ્ક એરીયા વાળી તથા ચો.મી. વોશ એરીયાવાળી કે જે ચો.મી. બિલ્ડઅપ એરીયાના સંપૂર્ણ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની વરાકે પડતી વણ વહેચાયેલી ચો.મી. જમીન સહની જમીન-મિલકત તથા તેમાં નળ,લાઈટ, ડ્રેનેજના કનેક્શનો સાથેની સંપૂર્ણ બાંધકામ સહની, તેમાં જવા-આવવાના હક્કો સહની જમીન-મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ ફ્લેટ નં. ૨૦૨

પશ્ચિમે : લાગુ કોમન પેસેજ-દાદર, ઓટીએસ તથા ફ્લેટ નં. ૨૦૪

ઉત્તરે : લાગુ આકાશી ખુણી જગ્યા

દક્ષિણે : લાગુ આકાશી ખુણી જગ્યા

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાઓએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

લખી આપનારા-એક તરફવાળા/પ્રમોટર/આયોજક :-

મે.સાંઈ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી ભાગીદાર તરીકે

=====

(રોશન નારાયણરાવ તલેકર)

=====

(રીતેશ હસમુખભાઈ પરીખ)

(રાહુલ મીલીનકુમાર શાહ)

-: મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-

સરનામું :- ફ્લેટ નં. "Sai Rang" ૬, કૃષ્ણનગર સોસાયટી, ધાયબર સોસાયટી,
નવજીવન સ્કુલ પાસે, પોલોગ્રાઉન્ડની સામે,વડોદરા

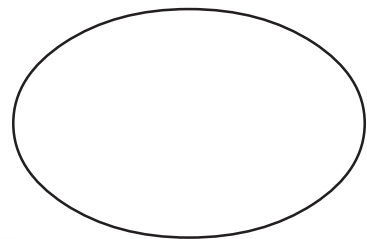
લખી આપનારા :-

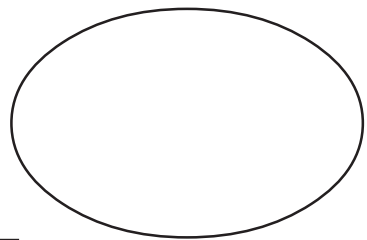
લખી લેનારા :-

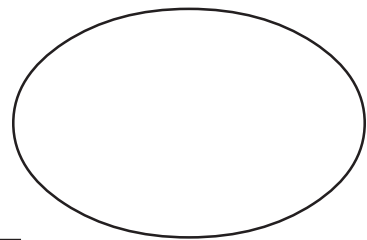
-

રજી.એક્ટ ૧૯૦૮ ના કલમ ૩૨-એ મુજબ શીડ્યુલ

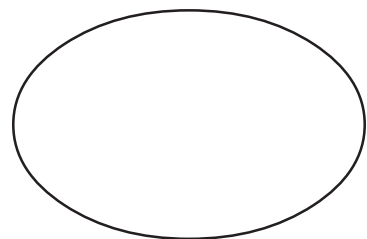
લખી આપનારા :-







લખી લેનારા :-



દસ્તાવેજ નંબર _____ તારીખ : _____

-: પરીશીષ્ટ :-

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ(હા કે ના)
લખી આપનારા, સંમતી આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો :-		
૧)	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ વડોદરા શહેરના મહેસુલી મોજે કસબાના રે.સર્વે નં.૪૦૧/૧/૧૭ વાળી જમીનમાં આવેલ સખ ખોટ નં.૬ વાળી, સીટી સર્વે નં. ૩૭૧૮ ની ૪૮૪.૦૨૬૩ ચો.મી. વાળી જમીનમાં આયોજીત "Sai Rang" નામની યોજનામાં _____ મજલે આવેલ ફ્લેટ નં. _____ વાળી મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ કરી આપેલ છે.?	હા
૨)	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ માપ _____ ચો.મી. કારપેટ એરીયા વાળી કે જે _____ ચો.મી.બિલ્ડઅપ એરીયાવાળી મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ કરી આપેલ છે.?	હા
૩)	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે વેચાણ અવેજની રકમ મળેલ છે.?	હા
૪)	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમ કબુલ રાખો છો ?	હા
૫)	પાવર ઓફ એટર્ની લખી આપનારા આ દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે.?	લાગુ પડતુ નથી
૬)	પાવર ઓફ એટર્ની લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનારા વ્યક્તિ/ઓ એ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે. ?	લાગુ પડતુ નથી
૭)	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ આ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે. ?	લાગુ પડતુ નથી
૮)	ઓળખાણ આપવા સાફ તમને ઓળખતાં હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો ?	હા
ઓળખાણ આપનારાને પુછવાના પ્રશ્નો :-		
૧)	દસ્તાવેજ લખી આપનારા વ્યક્તિ/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી, તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	હા
૨)	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એકજ છે?	હા
૩)	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	હા

લખી આપનાર/સંમતી આપનાર/કુ.મુ.ની સહી
મે.સાંઈ ઈન્ફાના વતી ભાગીદાર તરીકે

ઓળખાણ આપનારની સહી

(રોશન નારાયણરાવ તલેકર)

(રીતેશ હસમુખભાઈ પરીખ)

(રાહુલ મીલીનકુમાર શાહ)

(સહી)

સખ રજીસ્ટ્રાર : _____

