<u>ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા પાલનપુર, તા.પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમના બીનખેતી રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+૮૦૪+૮૦૫/૧/૧)ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ વાળી બીનખેતી જમીન ઉપર બનાવેલ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામની સ્કીમમાં પ્લોટ નંબર ૩૦ માં બનાવેલ બ્લોકના ....ફ્લોરના રહેણાંક હેતુના ફ્લેટ નંબર ..... વાળી મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ : આંક રૂા................../- પુરાનો

<u>અમો લખી આપનાર :</u>

પટેલ લક્ષ્મીચંદભાઈ મગનભાઈ હાજીપુરા, ઉ.વ.આ.૭૨
(પ્રોપરાઈટરશ્રી, આદિત્ય બીલ્ડસેપ)
ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી,
રહેવાસી : મુ.રામપુરા, પો.સદરપુર,
તા.પાલનપુર, જી.બ.કાં.
આધાર નંબર PANo.AJBPP 8754 G

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો/અમો લખી આપનાર/અમો વેચાણ આપનાર/વેચનાર/પ્રથમ પક્ષકાર/પ્રમોટર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ લખી આપનારના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એકઝીકયુટરો-વકીલો-સકશેનર્સ-એડમીનીસ્ટેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે)

<u>તમો લખી લેનાર :</u>

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં તમો/તમો લખી લેનાર/તમો વેચાણ લેનાર/ખરીદનાર / બીજા પક્ષકાર/એલોટી તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લખી લેનારના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એકઝીકયુટરો-વકીલો-સકશેનર્સ-એડમીનીસ્ટેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે)

આથી અમો લખી આપનાર તે તમો લખી લેનારને બંધાઈને લખી આપીએ છીએકે,

(૧) અવેજની વિગત :

મોજે-કસ્બા પાલનપુર, તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠાના રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+૮૦૪+૮૦૫/૧/૧)ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારએ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામથી રેસીડેન્સીયલ સ્કીમ બનાવેલ છે.જે સ્કીમ પૈકીના પરિશિષ્ટમાં બતાવેલ વિગત-વર્ણન-માપ અને ચતુરસીમા વાળો ....ફલોરનો રહેણાંક હેતુનો ફ્લેટ નંબર .... અમો વેચાણ લખી આપનારે તમો લખી લેનારને કુલ રૂા...........................પુરાના પૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપેલ છે. આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે રજી.બાનાકરાર લેખ (રજી.નં..........તારીખ.........) માં નક્કી થયેલ તમામ શરતોનુ તમો ખરીદનાર તથા તમારા પછીના ખરીદનારાઓએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ છે. સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અવેજની નક્કી થયેલ રકમ તમોએ અમોને આ નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

રૂા. /- પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને સદરહુ મિલકતના બાનાપેટે ....બેંકના ચેક નંબર થી ચુકવી આપેલ છે.

રૂા. /- પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને બેંકના આ નીચે બતાવેલ ચેકની વિગતે હપ્તેથી ચુકવી આપેલ છે.

ચેકની રકમ   ચેક નંબર / તારીખ

રૂા.   /-   પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને
..........બેંકના લોન ખાતેથી ચેક નંબર
થી ચુકવી આપેલ છે.

(૨) જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા-પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+૮૦૪+૮૦૫/૧/૧)ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ ખેતીની જમીન અમો પટેલ લક્ષ્મીચંદભાઈ મગનભાઈ હાજીપુરાએ તેના માલિકશ્રી પટેલ માનજીભાઈ નાગરભાઈ કુગશીયા વિગેરે પાસેથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૨૭૬૦, તા.૧૧-૪-૨૦૧૮ થી વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૨૫૨૯૯, તા.૧૧-૪-૨૦૧૮) તે પછી અમોએ સદર ખેતીની જમીન મહે.કલેકટર સાહેબશ્રી, બનાસકાંઠા, પાલનપુરના હુકમ નંબર સીબી/એન./બનાસકાંઠા/પાલનપુર/૧૩૫૫/૯૯૮૭૬૨/૨૦૧૯, તા.૨૦-૧-૨૦૧૯ થી બહુહેતુક માટે બીનખેતી કરાવેલ છે.(નોંધ નંબર ૨૫૭૯૩, તા.૭-૨-૨૦૧૯ "બીનખેતી") અને તે સાથે સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટોનો લે-આઉટ પ્લાન ચીફ એકઝીકયુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ઓર્ડર નંબર પાડા/૧૬-૧૨-૨૦૧૯/૧૩૧૭૬૪૭/૦૧/૦૦૨૨૬, તા.૨-૧-૨૦૨૦ થી મંજુર કરાવેલ છે અને તે સાથે રો-હાઉસના બાંધકામ પ્લાન પણ મંજુર કરી આપેલ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના પ્લોટ નંબર ૧ થી ૨૯ માં રો-હાઉસ ટાઈપના રહેણાંક હેતુના મકાનો બનાવવાનુ આયોજન કરેલ છે, જયારે પ્લોટ નંબર ૩૦, ચો.મી.૧૧૨૨-૭૯ તથા પ્લોટ નંબર ૩૧, ચો.મી.૧૦૪૭-૯૪ ની જમીનમાં રહેણાંક હેતુના ફલેટો બનાવવા હેતુથી પાલનપુર નગરપાલિકાના ચીફ એકઝીકયુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ઓર્ડર નંબર પાડા/૨૮-૧-૨૦૨૦/૧૩૭૭૨૩૭/૦૧/૦૦૩૭૧, તા.૨૮-૧-૨૦૨૦ થી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે ઉપરોકત લે-આઉટ/બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંક હેતુના રો-હાઉસ ટાઈપના મકાનો, તથા પ્લોટ નંબર ૩૦ તથા ૩૧ માં ફલેટ એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ બીનખેતી જમીન" શબ્દથી સંબોધવામાં આવશે) જે બીનખેતી જમીનની ચતુરસીમામાં : ઉત્તર તરફ : ૯.૦૦ મી. રસ્તો લાગે છે, દક્ષિણ તરફ : રે સ નં ૩૨૪૪ લાગુ આવેલ છે. પૂર્વ તરફ : રે.સ.નં.૧૩૫૬ તથા ૩૨૪૪ લાગુ આવેલ છે. પશ્ચિમ તરફ : રે.સ.નં.૧૩૫૨, ૧૩૫૩, ૧૩૫૪ લાગે છે.

સદરહુ પ્લોટોની જમીનમાં રહેણાંક હેતુના ફલેટો બનાવવા હેતુથી અમોએ પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંક હેતુના બ્લોક (એપાર્ટમેન્ટ)નુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ બીનખેતી જમીન" શબ્દથી સંબોધવામાં આવશે)

પ્લોટ નંબર ૩૦ તથા ૩૧ માં બનાવવામાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ તથા દુકાનો, જયારે ફર્સ્ટ, સેકન્ડ, થર્ડ, ફોર્થ, ફીફથ અને સીકસથ ફલોર સુધી રહેણાંક હેતુના ફલેટો બનાવવાનુ આયોજન કરેલ છે. જે સ્કીમમાં બન્ને બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ તથા એક બ્લોકમાં દરેક ફલોર ઉપર કુલ છ ફલેટ આમ બે બ્લોકમાં સાત માળમાં કુલ ૮૪ ફલેટો તથા બન્ને બ્લોકમાં સ્ટેર કેબીન, સીડી, લ"આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામ આપવામાં આવેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર, સદર પ્રોજેકટનીજમીન પર બાંધકામ કરવાનો હકક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને કબજો ધરાવીએ છીએ.

અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ ખાતે રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર PG/GJ/BANASKANTHA/PALANPUR/others/
, તા   છે.

સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"નામની રહેણાંક હેતુની યોજનાને હવે પછી આ કરાર/દસ્તાવેજમાં સદરહુ યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવવામાં આવેલ વિગત-વર્ણન-માપ અને ચતુરસીમાવાળી મિલ્કતના કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, બાલ્કની અથવા વરંડાનુ ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનિટનો ચોખ્ખે વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનિટની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોના સમાવેશ થાય છે.) વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે. અને આ માપની પધ્ધતી અમો વેચાણ આપનારે તમો લખી લેનારને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે. જેની કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે તમો લખી લેનારે કોઈપણ જાતના વાદવિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય નહિ. સદરહુ મિલ્કત તમો ખરીદનારે ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ અને સદરહુ ફલેટ/દુકાન અમો વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ છે જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

(૩) તમો લખી લેનારની માંગણીથી અમો લખી આપનારે સદર યોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને અમો લખી આપનારના આર્કિટેકટ/ એન્જિનિયર દ્રાર તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો વેચાણ લેનારને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને તમો વેચાણ લેનારે તે તપાસી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અમો વેચાણ આપનાર દ્રારા આયોજીત સદરહુ બ્લોકનુ બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને અમો વેચાણ આપનાર દ્રારા સ્થળે તે મુજબનુ જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે પણ તમો વેચાણ લેનારએ તપાસી લીધેલ છે. અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

જેમાં ફલેટોની નીચેના ભાગે રાખવામાં આવેલ પાર્કીંગ એરીયા, લીફટ, સીડી તથા શોષકુવા તથા કોમ્પલેક્ષની ઉપર છેલ્લે ખુલ્લી રહેતી ધાબા સ્પેશ માત્ર ફલેટોના માલિકોના સામૂહિક ઉપયોગ માટે રાખવામાં આવેલ છે. જેથી તેના વખતો વખતના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટનો ખર્ચ ફલેટ માલિકોએ સહિયારો ભોગવવાનો રહેશે, આ બાબત તમો વેચાણ લેનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૪) અમો વેચાણ આપનારના વકીલ દ્રારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલ, એપાર્ટમેન્ટ (બ્લોક)નુ બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે યોજનાની જમીન પરના અમો વેચાણ આપનારના હકકોનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક-૬ ની નોંધો, પ્રોપર્ટીકાર્ડ, ૭+૧૨ ના ઉતારા, અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો લખી લેનારને સંતોષ થયો છે. તેમજ નગરપાલિકા દ્રારા મંજુર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલ પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમોને સંતોષ થયેલ છે.

(૫) નીચે પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલ્કત અમો વેચાણ આપનારના માલિકી, કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો અમો તમો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ ફલેટનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો અમો વેચાણ આપનાર પાસેથી સ્વીકારી લીધેલ છે.

(૬) તમો વેચાણ લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન ફલેટનો અથવા "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદારી ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ અમો વેચાણ આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા તમો વેચાણ લેનાર કે તેના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે કે કોઈ ઈસમ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાનો ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં વર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રોમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે. તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

૧) બીજા પક્ષનાને સદરહુ વેચાણ આપેલ ફલેટની તથા બ્લોક/સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓને લગતા તમામ કામો જેવા કે, ચણતર, પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ ફલોરીંગ કામ, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, રેલીંગનુ કામ, ઈલેકટ્રીક કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજનુ કામ, લીફટ તથા તેની કંપની, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, બેકઅપ ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાયનુ કામ, તમામ દિવાલોનુ કામ, પાર્કીંગ, બાથરૂમનુ કામ, ટાઈલ્સ ડેડો તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનુ કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે જાતે પોતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાત ઈસમો દ્વારા કરી કરાવી લીધેલ છે. તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનુ લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન સામગ્રીની કવોલીટીની તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે કરી લીધેલ છે. અને તેમામની તમો વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલ છે. અને તમામ બાબતો કબુલ મંજુર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનુ જણાયા બાદ જ તમો વેચાણ લેનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મત્તા કરેલ છે.

૨) તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલ્કત તથા તેને લગતી કોમન એમ્યુનિટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો વેચાણ લેનારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારની સદરહુ કામોની યોગ્ય જાળવતી જ કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમારા દ્વારા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાની નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલ્કત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. તે અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોકખટ કરવામાં આવેલ છે.

વધુમાં તમો વેચાણ લેનારે તથા બ્લોક/સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ અમો વેચાણ આપનારને આ કરારની લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ સદરહુ ફલેટમાં તથા બ્લોક/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કે કાર્યો કરશે નહિ અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહુ મિલકત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિ.

એ. સદરહુ વેચાણ આપેલ ફલેટ અને કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાના નથી. છતાં જો તમો વેચાણ

લેનાર દ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલકત/કોમન સુવિધાઓ/બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર રહેશો.

બી. સદરહુ બ્લોકના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના/ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવુ કાર્ય તમો વેચાણ લેનારે કરવાનુ નથી.

સી. તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ વેચાણ આપેલ ફલેટમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પણ સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. સદરહુ બ્લોકમાં કે કોમન સુવિધાના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનુ નથી. તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો વેચાણ લેનારે રાખવાની છે કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઈ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઈનો સંપૂર્ણ નાશ થાય છે અને આવા સજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શકયતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી.માં ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતે અત્યંત ગંભીર લઈને તેની ખાસ કાળજી તમો વેચાણ લેનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતાં આ બાબતે તમો વેચાણ લેનાર તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી કે હોલ પાડો કે તેમાં ડીઝાઈન લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ દ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોચાડો અને તેના લીધે બિલ્ડીગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતિ સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. તેમાં અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ પણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે વળતરની જવાબદારી રહેશે નહિ.

ઈ. બ્લોકની કે કોમન સુવિધાઓની બ્લોકની કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટર પ્રુફિંગને, પ્લાસ્ટર, બારી-બારણા, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઈલેકટ્રીક વર્ક, ફલોરીંગ, સેનેટરી, ફાયર સેફટી સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય/તોડફોડ તમો વેચાણ લેનારે કરવાનુ નથી.

એફ. વેચાણ આપેલ ફલેટ તેમજ બ્લોક/સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને ફલેટમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનુ ફીટીંગ/મટીરીયલ્સ વાપરવાનુ રહેશે.

જી. તમો વેચાણ લેનારે કબજો સ્વીકારતા પહેલા સદરહુ ફલેટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વાયરીંગ, વર્કીંગ ફાઉન્ડેશન વિગેરેની ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. હવે પછી સમયસર ફલેટનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. જો તમો વેચાણ લેનાર તમારા ફલેટનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને બાંધકામમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

એચ. સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અને નગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો, વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનુ કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં કરવા કરાવવાનુ નથી. તમો વેચાણ લેનારે ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈઓનુ ભંગ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે તમો વેચાણ લેનાર જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારના સામે નુકશાન વળતરના કલેઈમ કરવાના તમો વેચાણ લેનારના હકકો

સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

આઈ. ટુકમાં અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ ફલેટમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપૂર્ણ રીતે પરીપૂર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદ્દન સારી છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજવસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈથી તમો વેચાણ લેનાર સંપૂર્ણ સંતુષ્ટ છો.

જે. સદરહુ પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક-હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશ નહિ. તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

(૭) આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે તમો વેચાણ આપનારે બનાવી આપેલ છે. તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે. તેમજ વધુમાં રોડ તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીના અન્ય સભ્યોએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી. અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસમાત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની તથા સોસાયટીની રહેશે.

(૮) તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ ફલેટની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો અમારી પાસેથી સ્વીકારેલ છે. અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનારને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનારાઓ સંમત થયેલ છો. અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ મંજુર રાખેલ છે, આમ તમો ખરીદનારે સમજી વિચારી સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે. અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. જેથી બુકીંગ કરાવતી વખતે તમો વેચાણ લેનારને બતાવેલ સગવડતાની સરખામણી હાલની સ્થળ ઉપરની સુવિધાઓ સાથે કરવા કરાવવાની નથી અને તેવી સરખામણી કરીને તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારની સામે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા, વચકા કાઢવાના નથી. કે કોઈ દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવાના નથી તેમ છતાં કરો કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ ગણાશે. આમ તમો ખરીદનારાએ ફલેટના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધો, વિરોધ કે દરદાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મિલકત તમોએ ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધા, તકરાર, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થયેલ ગણાશે.

(૯) અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સદરહુ ફલેટ જે સ્થિતિમાં આવેલ છે તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનો છે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત ફલેટની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" સ્કીમમાં આવેલ અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ, સીકયોરીટી કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટ, પાર્કીંગ, સીડી, પેસેજ, લીફટ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી તથા ઓવર હેઠ પાણીની ટાંકી, ફાયર સેફટી સીસ્ટમ, એલીવેશન, કોમ્યુનિટી હોલ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે. તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવતી તથા મરામત "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના તમામ બ્લોકના ફલેટ માલિકોએ સાથે મળી કરવાની રહેશે. સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના તમામ બિલ્ડીંગના ઉપરોકત તમામ કોમન ફેસેલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ, રસ્તા તથા

કોમન જગ્યાની સાફસફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીગને તથા કોમન સુવિધાઓને લગતા નગરપાલિકાના કોમન વેરા વિગરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ વિગેરે તમોએ તથા "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"ના તમામ સભ્યો, કબજેદારો તથા ફ્લેટ માલીકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો ભોગવવાનો રહેશે. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા/સોસાયટી/મંડળી તમારી સાથે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે તથા તમારા ફ્લેટના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનો કાપી શકશે. સદરહુ શરતને તમો વેચાણ લેનારે રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે. અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરી આપેલ છે.

લીફ્ટના લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર દર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે. એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોકત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલકતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે. અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે નિયત નમૂનામાં ફોર્મ ભરીને જમા કરાવાનુ હોય છે. જેની સઘળી જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર તથા સોસાયટીની રહેશે. આમ ધારાધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ/પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગી સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચસહિતની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે. ઉપરાંત અમો વેચાણ આપનારએ તમામ બિલ્ડીગની ઉપર એવીએશન લાઈટ મુકેલ છે તેને હરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પણ અમોએ તમામ પક્ષોના વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

(૧૦) વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર સાથે કાર/મોટર સાઈકલ પાર્કીંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવે છે કે, જનરલ પાર્કીંગની વ્યવસ્થા છે. જેથી ભવિષ્યે એલોટેડ પાર્કીંગની માંગણી કરવાની નથી. તે તમો ખરીદનારાએ સંપૂર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે. જેની ભવિષ્યમાં કાર પાર્કીંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાને વેચનાર સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ રહેલ નથી. અને ભવિષ્યમાં તમો વેચાણ લેનાર તેવો કોઈ વાંધો વિરોધ કરશો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ ગણાશે. જે શરતે ફ્લેટનો કબજો સ્વીકારેલ છે.

સદરહુ કોમ્પ્લેક્ષ પૈકીના ફ્લેટોની નીચેના ભાગે રાખવામાં આવેલ પાર્કીંગ એરીયા માત્ર ફ્લેટોના માલિકોના સામૂહિક ઉપયોગ માટે રાખવામાં આવેલ છે. જેથી તેના વખતો વખતના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટનો ખર્ચ ફ્લેટ માલિકોએ સહિયારો ભોગવવાનો રહેશે. આ બાબત તમો વેચાણ લેનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેકટની જમીન અથવા પ્રોજેકટ પર આજની તારીખે અમો વેચનારના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક હિત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેકટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી તેમજ પ્રોજેકટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેકટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેકટ અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકારશ્રી તરફથી અથવા નગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા-કાનૂન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ વેચનારને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી. આમ અમો વેચનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(૧૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં દર્શાવેલ ફ્લેટના તમો વેચાણ લેનાર એકલા સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટકર્તા બન્યા હોય, તેવા હકકની રૂએ બ્લોક/સોસાયટીના નિયમોને આધિન રહીને સદરહુ ફ્લેટનો માલિકિ હકક વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ, વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કરી કરાવી શકશો, ભાડે આપી શકશો, તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા

અદલાબદલી કરવા તથા લાયસન્સથી આપવા તથા આવક ઉપજાવવા પણ તમો હકકદાર થયા છો. ઉપરોક્ત દરેક કાર્ય વેચાણ રાખેલ ફ્લેટ જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે કરી કરાવી શકશો.

તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ ફ્લેટમાં કે બ્લોક/સોસાયટીમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જે બ્લોકમાં આવેલ છે તે "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહિ કે જે રાખવા માટે સબંધીત સ્થાનિક અથવા નગરપાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા ફ્લેટને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે ફ્લેટને નુકશાન થશે તો માત્ર તમો વેચાણ લેનાર તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા પાત્ર બનશો. તેમજ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમજ પાણીનુ સ્ટોરેજ કરવા તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ ફ્લેટમાં પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી.

(૧૩) આજદીન બાદ કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતી કંપ કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાજોડુ, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે રમખાણ, તોફાન, આતંકવાદ, આગ વિગેરેને કારણે તથા વેચાણ લેનારના કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગને ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે ફ્લેટની કે તમો "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" બ્લોકના ફ્લેટ હોલ્ડરોની સંયુકત રહેશે. તથા તે અંગેની અમો વેચાણ આપનારની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહિ અને ગણાશે નહિ. તે બાબતની આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે. અને તમો ખરીદનારે સંમતિ આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. તે ઉપરાંત તમો વેચાણ લેનારે ખરીદ કરેલ ફ્લેટનો વીમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમા (ઈન્સ્યુરન્સ)નુ પ્રિમીયમ તમો ખરીદનારે પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનુ રહેશે. જો તમો તમારા ફ્લેટનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનુ પ્રિમીયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે અને રહેશે.

(૧૪) તમો ખરીદનારે એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનુ નથી કે તેવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગ/બ્લોક કે તેમાં આવેલ ફ્લેટના કોઈપણ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમા (ઇન્સ્યુરન્સ)ને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરશે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ તમો ખરીદનારે કરવા કરાવવાનુ નથી. અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો ઉકત વધારાના ખર્ચની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. તેમજ તમો ખરીદનારએ પોતાના ફ્લેટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા સદર સ્કીમની જમીના કોઈપણ ભાગ પર "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે જેથી કરી ને "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના અન્ય મિલકત માલિકોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

(૧૫) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ ધી .... કો-ઓપ હાઉ.સોસાયટી લી. કે જેની નોંધણી ક્રમાંક ....તારીખ .... ના રોજનો છે. તે મુજબની સોસાયટીનુ નિર્માણ કરેલ છે. જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં મજકુર સોસાયટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. તે મજકુર સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે સભ્ય થવુ ફરજીયાત છે. તેમજ સદરહુ યોજના માટે નક્કી કરવામાં આવતી

મેઈન્ટેનન્સની કાયમી તેમજ માસીક ખર્ચની રકમ વેચાણ લેનારે ભરવાની છે અને રહેશે. તેમજ મજકુલ સોસાયટી વખતો વખત જે ઠરાવ કરે અને નિયમો કરે તે નિયમોનુ વેચાણ લેનારે પાલન કરવુ ફરજીયાત છે.

(૧૬) સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તમો ખરીદનારે જે હેતુસર વેચાણ રાખેલ છે જે હેતુસર જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે યાને કે ફલેટનો ઉપયોગ ફકત રહેઠાણના હેતુ માટે જ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી.

(૧૭) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ ફલેટના વેચાણ લેનારના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો વેચાણ આપનારને અથવા સોસાયટીના કાર્યકર્તાને તેમના સર્વેયરો/કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેકટના બાંધકામ શક્ય હોય તેટલા તમામ પ્રવર્તમાન કાયદા (ઈ.સી.સહીત) નુ પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે. તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો ખરીદનારને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહીતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજુર રાખીને સદર ફલેટ ખરીદ કરેલ છે.

(૧૮) સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો વેચાણ આપનારે જે કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમોએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે અને તેમ કરવા માટે તમો ખરીદનારની સંમતિ અમો વેચનારે મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ સુવિધા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચનાર પાસેથી કરવા કરાવવાની નથી. તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનુ નાણાકીય વળતર તમોએ અમો વેચનાર પાસેથી માંગવાનુ નથી. કારણ કે અમો વેચાણ આપનારે કોમન સુવિધાઓનો કોઈ વેચાણ અવેજ તમો વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટતા સમજણ તમો ખરીદનારને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજુર રાખી સદર ફલેટનો કબજો સ્વીકારેલ છે. અને તે બદલ આ દસ્તાવેજમાં રાજીખુશીથી સમજી વિચારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

(૧૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલ્કત સરકારી-અર્ધસરકારી રેકર્ડ, મહેસુલી રેકર્ડ, નગરપાલિકા રેકર્ડ, યુ.જી.વી.સી.એલ. રેકર્ડ વિગેરે જે પણ કોઈ કચેરીમાં અમારા નામે ચાલી રહેલ હોય તે તમામ કચેરીમાં અમારા નામેથી કમી કરાવી તમો વેચાણ લેનાર તમારા નામે નામફેર કરી કરાવી લેજો. તે માટે અમારી જે પણ કોઈ સહી-કબુલાત-જવાબોની જરૂર હશે તે તમામ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ગણી લેવાના છે, તેમ છતાં જો કોઈ સહી-કબુલાત-સંમતિ-જવાબની જરૂર હશે તો તે તમામ અમો તમો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી કરાવી આપવા બંધાઈએ છીએ.

(૨૦) ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં સદરહુ ફલેટનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનુ જે પણ કોઈ જમીન મહેસુલ, મ્યુનિ.વેરા ભરવાના બાકી હતા, તે તમામ અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે, મ્યુનિ.વેરાઓ, જી.એસ.ટી.ના નાણા, બેટરમેન્ટચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન ચાર્જીસ વિગેરે ચાર્જીસ તમોએ ઉપરોક્ત

વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત અમો વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે. અને તેમ છતાં કોઈ બાકી નીકળતા હશે તો તે તમામ તમો ખરીદનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાના રહેશે. સદરહુ મિલ્કતના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે , સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ વિગેરે તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૨૧) તમોને વેચાણ કરેલ ફ્લેટના આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મિલકતની હાલની બજાર કિંમત ઉપર સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન નિયમોને આધિન યોગ્ય સ્ટેમ્પ વાપરેલ છે. તેમ છતાં જો ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની જવાબદારી ઉભી થાય તો તે તમો વેચાણ લેનારે ભરવાની રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં ભરપાઈ થયેલ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી આધારે કોઈ વધારાની રકમ તમોએ અમોને અવેજ પેટે આપવાની રહેશે નહિ.

(૨૨) સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" સ્કીમમાં બી.યુ.પરમીશન આવ્યા પછી સ્કીમ બાબતે કોઈપણ એફ.એસ.આઈ. વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબાનો હકક અમો લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષકારનો રહેશે નહિ. અને તે સ્થિતિમાં તેવા હકકો તમો વેચાણ લેનાર તથા "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" સ્કીમના તમામ મિલકત ધારકો દ્વારા બનાવેલ સોસાયટીના રહેશે.

(૨૩) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ સદરહુ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરાના હેતુ માટે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલ ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવગાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અમે અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૪) બન્ને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વાદવિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી લાવવાનુ રહેશે અને જો સમાધાનથી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ સને ૨૦૧૬ (રેરા) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

વેચાણ આપેલ મિલ્કતની વિગત

પરિશિષ્ટ-અ

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા-પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ બીનખેતી રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+ ૮૦૪+૮૦૫/૧/૧) ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ માં પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર ૩૦ તથા ૩૧ ની કુલ ચો.મી.૨૧૭૦-૭૩ માં પાલનપુર નગરપાલિકાના હુકમ નંબર : પાડા/૨૮-૧-૨૦૨૦/૧૩૭૭૨૩૭/૦૧/૦૦૩૭૧, તા.૨૮-૧-૨૦૨૦ સાથે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"નામે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ, જયારે ફર્સ્ટ, સેકન્ડ, થર્ડ, ફોર્થ, ફીફથ તથા સીક્સથ ફ્લોર સુધી રહેણાંક હેતુના કુલ ૮૪-ફ્લેટોની સ્કીમ બનાવવામાં આવેલ છે.

સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" પૈકી પ્લોટ નંબર ૩૦ માં આવેલ બ્લોક પૈકી...... ફ્લોરનો ફ્લેટ નંબર ...... રેરા કારપેટ એરીયા ચો.મી........ તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી..........., મળી કુલ બાંધકામ એરીયા ચો.મી........... તથા અવિભાજીત જમીનનો વરાડે પડતો હિસ્સો ચો.મી..........સહિતની મિલ્કત અમોએ તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ધાબા ઉપરના માલિકી હકક સિવાય તથા તળની જમીનમાં મજલાવાર વરાડે પડતા મજમુન માલિકી હકક સહિત તથા લાગતા વળગતા અંદરના, બહારના તમામ હકકો, અધિકાર, કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓના મજમુન ભોગવટાના હકકો સહિત વેચાણ આપેલ છે. તથા તળની જમીનની અલગથી કયારેય વહેંચણી ન થઈ શકે તેવા ફકત વપરાશી હકક સહિત સદરહુ ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

ચતુરસીમા

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

<u>મિલકતના ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ</u>

મિલ્કતનુ પોષ્ટલ સરનામુ : "આદિત્ય હાઈટસ", પાલનપુર, જી.બ.કાં.

મિલ્કત રાખનારની સહી : ....

મિલકત તબદીલ કરનારનીસહી ....

આ બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોશીયારીથી, બીનકેફ હાલતમાં સમજી વિચારી કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાલચ વગર પોતાના હિત-અહિતનો બરાબર ખ્યાલ કરી તમોને લખી લખાવી આપેલ છે. જે શરૂથી આખર સુધી અમોએ વાંચી વંચાવી બરાબર સમજ્યો છે. જે અમોને તથા અમારા વાલી-વંશ-વારસો-એકઝીકયુટરો-એડમીનીસ્ટ્રેટરોને હરેક રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમો અમારી સહીઓ કરી કરાવી આપીએ છીએ.

આજ લખ્યા તારીખ

અત્રે ....મતુ અત્રે ....શાખ

<u>વેચાણ/લખી આપનારની સહીઓ</u> **<u>સાક્ષીઓની સહીઓ</u>**

રો-હાઉસ મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા પાલનપુર, તા.પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમના બીનખેતી રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+૮૦૪+૮૦૫/૧/૧)ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ વાળી બીનખેતી જમીન ઉપર બનાવેલ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામની સ્કીમમાં આવેલ પ્લોટ નંબર ...... માં બનાવેલ રહેણાંક હેતુના મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ : આંક રૂા................../- પુરાનો

અમો લખી આપનાર :

પટેલ લક્ષ્મીચંદભાઈ મગનભાઈ હાજીપુરા, ઉ.વ.આ.૭૨
(પ્રોપરાઈટરશ્રી, આદિત્ય બીલ્ડસેપ)
ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી,
રહેવાસી : મુ.રામપુરા, પો.સદરપુર,
તા.પાલનપુર, જી.બ.કાં.
આધાર નંબર PANo.AJBPP 8754 G

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો/અમો લખી આપનાર/અમો વેચાણ આપનાર/વેચનાર/પ્રથમ પક્ષકાર/પ્રમોટર તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ લખી આપનારના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એકઝીકયુટરો-વકીલો-સકશેનર્સ-એડમીનીસ્ટેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે)

તમો લખી લેનાર :

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં તમો/તમો લખી લેનાર/તમો વેચાણ લેનાર/ખરીદનાર / બીજા પક્ષકાર/એલોટી તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લખી લેનારના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એકઝીકયુટરો-વકીલો-સકશેનર્સ-એડમીનીસ્ટેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે)

આથી અમો લખી આપનાર તે તમો લખી લેનારને બંધાઈને લખી આપીએ છીએકે,

(૧) અવેજની વિગત :

મોજે-કસ્બા પાલનપુર, તા.પાલનપુર, જી.બનાસકાંઠાના રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+૮૦૪+૮૦૫/૧/૧)ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારએ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામથી રેસીડેન્સીયલ સ્કીમ બનાવેલ છે.જે સ્કીમ પૈકીના પરિશિષ્ટમાં બતાવેલ વિગત-વર્ણન-માપ અને ચતુરસીમાવાળુ રહેણાંક હેતુનુ રો-હાઉસ ટાઈપનુ મકાન, નંબર .... અમો વેચાણ લખી આપનારે તમો લખી લેનારને કુલ રૂા...........................પુરાના પૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપેલ છે. આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે રજી.બાનાકરાર લેખ (રજી.નં..........તારીખ.........) માં નક્કી થયેલ તમામ શરતોનુ તમો ખરીદનાર તથા તમારા પછીના ખરીદનારાઓએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ છે. સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અવેજની નક્કી થયેલ રકમ તમોએ અમોને આ નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

રૂા. /- પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને સદરહુ મિલકતના બાનાપેટે ....બેંકના ચેક નંબર થી ચુકવી આપેલ છે.

રૂા. /- પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને
બેંકના આ નીચે બતાવેલ ચેકની
વિગતે હપ્તેથી ચુકવી આપેલ છે.
ચેકની રકમ ચેક નંબર / તારીખ

રૂા. /- પુરા તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને
...........બેંકના લોન ખાતેથી ચેક નંબર
થી ચુકવી આપેલ છે.

(૨) જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા-પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+૮૦૪+૮૦૫/૧/૧)ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ ખેતીની જમીન અમો પટેલ લક્ષ્મીચંદભાઈ મગનભાઈ હાજીપુરાએ તેના માલિકશ્રી પટેલ માનજીભાઈ નાગરભાઈ કુગશીયા વિગેરે પાસેથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૨૭૬૦, તા.૧૧-૪-૨૦૧૮ થી વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૨૫૨૯૯, તા.૧૧-૪-૨૦૧૮) તે પછી અમોએ સદર ખેતીની જમીન મહે.કલેક્ટર સાહેબશ્રી, બનાસકાંઠા, પાલનપુરના હુકમ નંબર સીબી/ એન./બનાસકાંઠા/પાલનપુર/૧૩૫૫/૯૯૮૭૬૨/૨૦૧૯, તા.૨૦-૧-૨૦૧૯ થી બહુહેતુક માટે બીનખેતી કરાવેલ છે.(નોંધ નંબર ૨૫૭૯૩, તા.૭-૨-૨૦૧૯ "બીનખેતી") અને તે સાથે સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટોનો લે-આઉટ પ્લાન ચીફ એક્ઝીક્યુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ઓર્ડર નંબર પાડા/૧૬-૧૨-૨૦૧૯/૧૩૧૭૬૪૭/૦૧/ ૦૦૨૨૬, તા.૨-૧-૨૦૨૦ થી મંજુર કરાવેલ છે અને તે સાથે સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના પ્લોટ નંબર ૧ થી ૨૯ માં રો-હાઉસ ટાઈપના રહેણાંક હેતુના મકાનો બનાવવાનુ આયોજન કરી તે મુજબના રો-હાઉસ ટાઈપના મકાનોના બાંધકામ પ્લાન પણ મંજુર કરાવેલ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના પ્લોટ નંબર ૧ થી ૨૯ માં રો-હાઉસ ટાઈપના મકાનોનુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ બીનખેતી જમીન" શબ્દથી સંબોધવામાં આવશે) જે બીનખેતી જમીનની ચતુરસીમામાં : ઉત્તર તરફ : ૯.૦૦ મી. રસ્તો લાગે છે, દક્ષિણ તરફ : રે સ નં ૩૨૪૪ લાગુ આવેલ છે. પૂર્વ તરફ : રે.સ.નં.૧૩૫૬ તથા ૩૨૪૪ લાગુ આવેલ છે. પશ્ચિમ તરફ : રે.સ.નં.૧૩૫૨, ૧૩૫૩, ૧૩૫૪ લાગે છે. જે સમગ્ર સ્કીમને **"આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"** નામ આપવામાં આવેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર, સદર પ્રોજેક્ટની જમીન પર બાંધકામ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને કબજો ધરાવીએ છીએ.

અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ ખાતે રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર PG/GJ/BANASKANTHA/PALANPUR/others/ , તા છે.

સદરહુ **"આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"** નામની રહેણાંક હેતુની યોજનાને હવે પછી આ કરાર/દસ્તાવેજમાં સદરહુ યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવવામાં આવેલ વિગત-વર્ણન-માપ અને ચતુરસીમાવાળી મિલ્કતના કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની ૧૦૦ મી.મી. પહોળી દિવાલો, બાલ્કની અથવા વરંડાનુ ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનિટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનિટની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોના સમાવેશ થાય છે.) વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે. અને આ માપની પધ્ધતી અમો વેચાણ આપનારે તમો લખી લેનારને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેને કબુલ

મંજુર રાખીને આ રો-હાઉસ ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે. જેની કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે તમો લખી લેનારે કોઈપણ જાતના વાદવિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય નહિ. સદરહુ મિલ્કત તમો ખરીદનારે ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ અને સદરહુ રો-હાઉસ અમો વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ છે જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

(૩) તમો લખી લેનારની માંગણીથી અમો લખી આપનારે સદર યોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધીત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને અમો લખી આપનારના આર્કિટેક્ટ/ એન્જિનિયર દ્વાર તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો વેચાણ લેનારને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને તમો વેચાણ લેનારે તે તપાસી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા આયોજીત સદરહુ રો-હાઉસનુ બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનુ આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા સ્થળે તે મુજબનુ જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે પણ તમો વેચાણ લેનારએ તપાસી લીધેલ છે. અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં મુકવામાં આવેલા પ્લોટ નંબર ૧ થી ૨૯ ના માલિકોના સામૂહિક ઉપયોગ માટે કોમન પ્લોટ નંબર ૨ રાખવામાં આવેલ છે. જેથી તેના વખતો વખતના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટનો ખર્ચ પ્લોટ નંબર ૧ થી ૨૯ ના માલિકોએ ભોગવવાનો રહેશે, ને તેનુ વખતોવખત કરવાનુ થતુ રીપરીગ, રીપ્લેસમેન્ટ, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે પ્લોટ નંબર ૧ થી ૨૯ ના માલિકોએ કરવાનુ રહેશે. જયારે કોમન પ્લોટ નંબર ૧ પ્લોટ નંબર ૩૦ તથા ૩૧ માં બ્લોકના ફલેટોવાળાઓએ ભોગવવાનો છે. અને તેનુ વખતોવખત કરવાનુ થતુ રીપરીગ, રીપ્લેસમેન્ટ, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તે બ્લોકના ફલેટ માલિકોએ ભોગવવાનુ રહેશે.

(૪) અમો વેચાણ આપનારના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલ, રો-હાઉસનુ બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે યોજનાની જમીન પરના અમો વેચાણ આપનારના હકકોનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક-૬ ની નોંધો, ૭+૧૨ ના ઉતારા, અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો લખી લેનારને સંતોષ થયો છે. તેમજ નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલ પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમોને સંતોષ થયેલ છે.

(૫) નીચે પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલ્કત અમો વેચાણ આપનારના માલિકી, કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો અમો તમો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ રો-હાઉસનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો અમો વેચાણ આપનાર પાસેથી સ્વીકારી લીધેલ છે.

(૬) તમો વેચાણ લેનારને કબજો સપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન રો-હાઉસનો અથવા "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઇ ખામી તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનારે શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શકય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ આવી ખામીઓ

માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદારી ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનુ કારણ અમો વેચાણ આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય ખામી માટે તથા તમો વેચાણ લેનાર કે તેના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે કે કોઈ ઈસમ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રકચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાનો ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં વર્શાવિલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રોમોટરના કારણે ઉભી થયેલ છે. તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

૧) બીજા પક્ષનાને સદરહુ વેચાણ આપેલ રો-હાઉસની તથા સોસાયટીની તમામ કોમન સુવિધાઓને લગતા તમામ કામો જેવા કે, ચણતર, પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ ફલોરીંગ કામ, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, રેલીંગનુ કામ, ઈલેકટ્રીક કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજનુ કામ, લીફ્ટ તથા તેની કંપની, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, બેકઅપ ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાયનુ કામ, તમામ દિવાલોનુ કામ, પાર્કીંગ, બાથરૂમનુ કામ, ટાઈલ્સ ડેડો તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનુ કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે જાતે પોતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાત ઈસમો દ્વારા કરી કરાવી લીધેલ છે. તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનુ લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન સામગ્રીની ક્વોલીટીની તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે કરી લીધેલ છે. અને તેમામની તમો વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલ છે. અને તમામ બાબતો કબુલ મંજુર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનુ જણાયા બાદ જ તમો વેચાણ લેનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મત્તા કરેલ છે.

૨) તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલ્કત તથા તેને લગતી કોમન એમ્યુનિટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો વેચાણ લેનારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારની સદરહુ કામોની યોગ્ય જાળવણી જ કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમારા દ્વારા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાની નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલ્કત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. તે અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોકખટ કરવામાં આવેલ છે.

વધુમાં તમો વેચાણ લેનારે તથા સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ અમો વેચાણ આપનારને આ કરારની લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ સદરહુ રો-હાઉસમાં તથા સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કે કાર્યો કરશે નહિ અને જો નીચે જણાવેલ કામો/ કાર્યો કરશે તો સદરહુ મિલકત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિ.

એ. કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાના નથી. છતાં જો તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મિલકત/કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર રહેશો.

બી. સદરહુ સોસાયટીમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના/પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના/ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચે માટે આવુ કાર્ય તમો વેચાણ લેનારે કરવાનુ નથી.

સી. તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ વેચાણ આપેલ રો-હાઉસમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પણ સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. વિગેરેમાં ક્ષારયુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. સદરહુ રો-હાઉસમાં કે કોમન સુવિધાના કોઈપણ ભાગમાં કોર કટીંગ કે ઘીસી કામ કરવાનુ નથી. તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો વેચાણ લેનારે રાખવાની છે કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઈ ઘીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઈનો સંપૂર્ણ નાશ થાય છે અને આવા સજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શકયતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી.માં ઘીસી કે હોલ પાડવાની બાબતે અત્યંત ગંભીર લઈને તેની ખાસ કાળજી તમો વેચાણ લેનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતાં આ બાબતે તમો વેચાણ લેનાર તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ઘીસી કે હોલ પાડો કે તેમાં ડીઝાઈન લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ દ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોચાડો અને તેના લીધે રો-હાઉસ કે કોમન સુવિધાઓનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતિ સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. તેમાં અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ પણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે વળતરની જવાબદારી રહેશે નહિ.

ઈ. રો-હાઉસની કે કોમન સુવિધાઓની કોઈપણ બહારની દિવાલને, વોટર પ્રુફિંગને, પ્લાસ્ટર, બારી-બારણા, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઈલેકટ્રીક વર્ક, ફલોરીંગ, સેનેટરી, ફાયર સેફટી સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવુ કોઈપણ કાર્ય/તોડફોડ તમો વેચાણ લેનારે કરવાનુ નથી.

એફ. વેચાણ આપેલ રો-હાઉસ તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજુર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. અને મકાનમાં અને સોસાયટીમાં ફરજીયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનુ ફીટીંગ/મટીરીયલ્સ વાપરવાનુ રહેશે.

જી. તમો વેચાણ લેનારે કબજો સ્વીકારતા પહેલા સદરહુ રો-હાઉસની ગુણવત્તા, કારીગરી, વાયરીંગ, વર્કીંગ ફાઉન્ડેશન વિગેરેની ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. હવે પછી સમયસર રો-હાઉસનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. જો તમો વેચાણ લેનાર તમારા રો-હાઉસનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને બાંધકામમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

એચ. સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અને નગરપાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો, વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય તથા તોડફોડનુ કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં કરવા કરાવવાનુ નથી. તમો વેચાણ લેનારે ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈઓનુ ભંગ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે તમો વેચાણ લેનાર જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારના સામે નુકશાન વળતરના કલેઈમ કરવાના તમો વેચાણ લેનારના હકકો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

આઈ. ટુકમાં અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ રો-હાઉસમાં જરૂરીયાત મુજબના તમામ કામો સંપૂર્ણ રીતે પરીપૂર્ણ કરી આપેલ છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોની ગુણવત્તા તદ્દન સારી છે. તેમજ કરેલા તમામ કામોમાં વપરાશમાં લીધેલ તમામ ચીજવસ્તુઓની ગુણવત્તા તથા વર્કમેનશીપથી તથા સ્ટ્રકચરલ મજબુતાઈથી તમો વેચાણ લેનાર સંપૂર્ણ સંતુષ્ટ છો.

જે.   સદરહુ પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક-હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશ નહિ. તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

(૭)   આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે બિલ્ડીંગના દરેક બાજુ સુધી સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થા રૂપે રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે બનાવી આપેલ છે. તેમજ વધુમાં રોડ તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીના અન્ય સભ્યોએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી. અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસમાત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની તથા સોસાયટીની રહેશે.

(૮)   તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ રો-હાઉસની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહુ મિલ્કતનો કબજો અમારી પાસેથી સ્વીકારેલ છે. અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો ખરીદનારને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનારાઓ સંમત થયેલ છો. અને ખુશી વ્યકત કરી કબુલ મંજુર રાખેલ છે, આમ તમો ખરીદનારે સમજી વિચારી સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ રો-હાઉસ ખરીદ કરેલ છે. અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. જેથી બુકીંગ કરાવતી વખતે તમો વેચાણ લેનારને બતાવેલ સગવડતાની સરખામણી હાલની સ્થળ ઉપરની સુવિધાઓ સાથે કરવા કરાવવાની નથી અને તેવી સરખામણી કરીને તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારની સામે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા, વચકા કાઢવાના નથી. કે કોઈ દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવાના નથી તેમ છતાં કરો કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ ગણાશે. આમ તમો ખરીદનારાએ રો-હાઉસના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધો, વિરોધ કે દરદાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મિલકત તમોએ ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધા, તકરાર, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો ખરીદનાર કરો કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થયેલ ગણાશે.

(૯)   અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને સદરહુ રો-હાઉસ જે સ્થિતિમાં આવેલ છે તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનો છે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત રો-હાઉસની જાળવણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" સ્કીમમાં આવેલ અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રીગેટ, સીકયોરીટી કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટ, પાર્કીંગ, સીડી, પેસેજ, બોરવેલ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી તથા ઓવર હેઠ પાણીની ટાંકી, એલીવેશન, કોમ્યુનિટી હોલ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે. તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના તમામ રો-હાઉસ માલિકોએ સાથે મળી કરવાની રહેશે. સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના ઉપરોકત તમામ કોમન ફેસેલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ, રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફસફાઈ ખર્ચ, કોમન સુવિધાઓને લગતા નગરપાલિકાના કોમન વેરા વિગરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જીસ વિગેરે તમોએ તથા "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના તમામ સભ્યો, કબજેદારો તથા રો-હાઉસ માલીકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો ભોગવવાનો રહેશે. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા/સોસાયટી/મંડળી તમારી સાથે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે તથા તમારા રો-હાઉસના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેકશનો કાપી શકશે. સદરહુ શરતને તમો વેચાણ લેનારે રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે. અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરી આપેલ છે.

કોમન સુવિધાઓમાં ફાયર એન.ઓ.સી. દર દર્ષે રીન્યુ કરાવવાના હોય છે. એવીએશન લાઈટ ૨૪ કલાક ચાલુ રાખવાની હોય છે. તેમ છતાં કાયદાની જાણકારી મેળવી કાયદા મુજબ ઉપરોક્ત લાયસન્સો જે તે સમયે રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલકતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે. અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે નિયત નમૂનામાં ફોર્મ ભરીને જમા કરાવાનુ હોય છે. જેની સઘળી જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર તથા સોસાયટીની રહેશે. આમ ધારાધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ/પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગી સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચસહિતની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

(૧૦) વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર સાથે કાર/મોટર સાઈકલ પાર્કીંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવે છે કે, રોહાઉસમાં આવેલ ખુલ્લી જમીનમાં તમોએ પાર્કીંગ કરવાનુ રહેશે. તે તમો ખરીદનારાએ સંપૂર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે. જે શરતે રોહાઉસનો કબજો સ્વીકારેલ છે.

(૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર આજની તારીખે અમો વેચનારના સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે પહેલા પક્ષનાને સરકારશ્રી તરફથી અથવા નગરપાલિકા તરફથી અથવા કાયદા-કાનૂન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ વેચનારને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી. આમ અમો વેચનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(૧૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં દર્શાવેલ રોહાઉસના તમો વેચાણ લેનાર એકલા સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટકર્તા બન્યા હોય, તેવા હક્કની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધિન રહીને સદરહુ રોહાઉસનો માલિકિ હક્ક વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ, વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કરી કરાવી શકશો, ભાડે આપી શકશો, તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી કરવા તથા લાયસન્સથી આપવા તથા આવક ઉપજાવવા પણ તમો હક્કદાર થયા છો. ઉપરોક્ત દરેક કાર્ય વેચાણ રાખેલ રોહાઉસ જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે કરી કરાવી શકશો.

તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ રોહાઉસમાં કે સોસાયટીમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય જેનાથી **"આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧"** માં આવેલ મિલ્કતોના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકશે નહિ કે જે રાખવા માટે સબંધીત સ્થાનિક અથવા નગરપાલિકાને વાંધો હોય. તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે કોઈપણ રોહાઉસને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થશે તો માત્ર તમો વેચાણ લેનાર તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા પાત્ર બનશો.

(૧૩) આજદીન બાદ કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતી કંપ કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાજોડુ, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે રમખાણ, તોફાન, આતંકવાદ, આગ વિગેરેને કારણે તથા વેચાણ લેનારના કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે રોહાઉસને ક્ષતિ સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે રોહાઉસ માલિકની રહેશે. તથા તે અંગેની અમો વેચાણ આપનારની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહિ અને ગણાશે નહિ. તે બાબતની આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે. અને તમો ખરીદનારે સંમતિ આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજનો લેખ કરાવેલ છે. તે ઉપરાંત તમો વેચાણ લેનારે

ખરીદ કરેલ રોહાઉસનો વીમો તમો એકલાએ પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમા (ઈન્સ્યુરન્સ)નુ પ્રિમીયમ તમો ખરીદનારે પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનુ રહેશે. જો તમો તમારા રોહાઉસનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનુ પ્રિમીયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે અને રહેશે.

(૧૪) તમો ખરીદનારે એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનુ નથી કે તેવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ની જમીન કે તેના કોઈપણ રોહાઉસના કોઈપણ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમા (ઇન્સ્યુરન્સ)ને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરશે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ તમો ખરીદનારે કરવા કરાવવાનુ નથી. અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો ઉકત વધારાના ખર્ચેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. તેમજ તમો ખરીદનારએ પોતાના રોહાઉસમાંથી કે સ્કીમના કમ્પાઉન્ડમાં અથવા સદર સ્કીમની જમીના કોઈપણ ભાગ પર "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે જેથી કરી ને "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના અન્ય મિલકત માલિકોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ રસ્તામાં કે કોમન પ્લોટમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

(૧૫) વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ ધી .... કો-ઓપ હાઉ.સોસાયટી લી. કે જેની નોંધણી ક્રમાંક ....તારીખ .... ના રોજનો છે. તે મુજબની સોસાયટીનુ નિર્માણ કરેલ છે. જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં મજકુર સોસાયટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. તે મજકુર સોસાયટીમાં વેચાણ લેનારે સભ્ય થવુ ફરજીયાત છે. તેમજ સદરહુ યોજના માટે નક્કી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની કાયમી તેમજ માસીક ખર્ચની રકમ વેચાણ લેનારે ભરવાની છે અને રહેશે. તેમજ મજકુલ સોસાયટી વખતો વખત જે ઠરાવ કરે અને નિયમો કરે તે નિયમોનુ વેચાણ લેનારે પાલન કરવુ ફરજીયાત છે.

(૧૬) સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તમો ખરીદનારે જે હેતુસર વેચાણ રાખેલ છે જે હેતુસર જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે યાને કે રોહાઉસનો ઉપયોગ ફકત રહેઠાણના હેતુ માટે જ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી.

(૧૭) વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેકટના બાંધકામ શકય હોય તેટલા તમામ પ્રવર્તમાન કાયદા (ઈ.સી.સહીત) નુ પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે. તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો ખરીદનારને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહીતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજુર રાખીને સદર રોહાઉસ ખરીદ કરેલ છે.

(૧૮) સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો વેચાણ આપનારે જે કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમોએ ફ્રી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે. પ્લાનીંગયની જરૂરીયાત મુજબ તેમજ તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે કોમન એમીનીટીઝના સ્થળમાં નજીવો ફેરફાર કરેલ છે અને તેમ કરવા માટે તમો ખરીદનારની સંમતિ અમો વેચનારે મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ સુવિધા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરી દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દુર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં કોમન સુવિધાઓની માંગણી પણ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચનાર પાસેથી કરવા કરાવવાની નથી. તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનુ નાણાકીય વળતર તમોએ અમો વેચનાર પાસેથી માંગવાનુ નથી. કારણ કે અમો વેચાણ આપનારે કોમન સુવિધાઓનો કોઈ વેચાણ અવેજ તમો વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી

સ્પષ્ટતા સમજણ તમો ખરીદનારને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજુર રાખી સદર રોહાઉસનો કબજો સ્વીકારેલ છે. અને તે બદલ આ દસ્તાવેજમાં રાજીખુશીથી સમજી વિચારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

(૧૯) આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલ્કત સરકારી-અર્ધસરકારી રેકર્ડ, મહેસુલી રેકર્ડ, નગરપાલિકા રેકર્ડ, યુ.જી.વી.સી.એલ. રેકર્ડ વિગેરે જે પણ કોઈ કચેરીમાં અમારા નામે ચાલી રહેલ હોય તે તમામ કચેરીમાં અમારા નામેથી કમી કરાવી તમો વેચાણ લેનાર તમારા નામે નામફેર કરી કરાવી લેજો. તે માટે અમારી જે પણ કોઈ સહી-કબુલાત-જવાબોની જરૂર હશે તે તમામ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ગણી લેવાના છે, તેમ છતાં જો કોઈ સહી-કબુલાત-સંમતિ-જવાબની જરૂર હશે તો તે તમામ અમો તમો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી કરાવી આપવા બંધાઈએ છીએ.

(૨૦) ઉપરોકત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં સદરહુ મકાનનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનુ જે પણ કોઈ જમીન મહેસુલ, મ્યુનિ.વેરા ભરવાના બાકી હતા, તે તમામ અમોએ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા કે, મ્યુનિ.વેરાઓ, જી.એસ.ટી.ના નાણા, બેટરમેન્ટચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી.ફી, વકીલફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન ચાર્જીસ વિગેરે ચાર્જીસ તમોએ ઉપરોકત વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત અમો વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે. અને તેમ છતાં કોઈ બાકી નીકળતા હશે તો તે તમામ તમો ખરીદનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાના રહેશે. સદરહુ મિલ્કતના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે , સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ વિગેરે તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૨૧) તમોને વેચાણ કરેલ રોહાઉસના આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મિલકતની હાલની બજાર કિંમત ઉપર સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન નિયમોને આધિન યોગ્ય સ્ટેમ્પ વાપરેલ છે. તેમ છતાં જો ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની જવાબદારી ઉભી થાય તો તે તમો વેચાણ લેનારે ભરવાની રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં ભરપાઈ થયેલ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી આધારે કોઈ વધારાની રકમ તમોએ અમોને અવેજ પેટે આપવાની રહેશે નહિ.

(૨૨) સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" સ્કીમમાં સદરહુ રોહાઉસની બી.યુ.પરમીશન આવ્યા પછી એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબાનો હકક તમો વેચાણ લેનારના સ્વતંત્ર રહેશે.

(૨૩) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ સદરહુ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરાના હેતુ માટે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલ ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવગાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અમે અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૪) બન્ને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વાદવિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી લાવવાનુ રહેશે અને જો સમાધાનથી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ સને ૨૦૧૬ (રેરા) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

વેચાણ આપેલ મિલ્કતની વિગત

પરિશિષ્ટ-અ

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા-પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ બીનખેતી રે.સ.નં.૧૩૫૫ (જુનો રેસનં ૮૦૨+૮૦૩+ ૮૦૪+૮૦૫/૧/૧) ની કુલ ચો.મી.૬૬૩૪-૦૦ માં પાડવામાં આવેલા રહેણાંક હેતુના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર ૧ થી ૨૯ ની જમીનમાં ચીફ એકઝીકયુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ઓર્ડર નંબર પાડા/૧૬-૧૨-૨૦૧૯/ ૧૩૧૭૬૪૭/૦૧/૦૦૨૨૬, તા. ૨-૧-૨૦૨૦ સાથે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" નામે રહેણાંક હેતુના કુલ ૨૯ રો-હાઉસ ટાઈપના મકાનોની સ્કીમ બનાવવામાં આવેલ છે. જેના બાંધકામમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર એક બેડરૂમ, હોલ (લીવીંગ રૂમ), કીચન, ઓસરી, જાજરૂ-બાજરૂમ, સીડીનો સમાવેશ થાય છે, જયારે પ્રથમ માળે એક બેડ રૂમનુ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ "આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" પૈકી પ્લોટ નંબર ...... માં આવેલ રહેણાંક હેતુનુ રો-હાઉસ, રેરા કારપેટ એરીયા ચો.મી........ તથા કુલ બાંધકામ એરીયા ચો.મી........... તથા અવિભાજીત જમીનનો વરાડે પડતો હિસ્સો ચો.મી. ....સહિતનુ ગ્રાઉન્ડ તથા ફર્સ્ટ ફલોર સુધીના બાંધકામવાળુ રો-હાઉસ ટાઈપનુ મકાન અમોએ તમોને આ બાનાલેખથી આકાશ-પાતાળ સુધીના સ્વતંત્ર માલિકી હકક સહિત તથા લાગતા વળગતા રસ્તા ચાલના તથા કોમન પ્લોટ અને તથા કોમન સુવિધાઓના મજમુન ભોગવટાના હકક સહિત વેચાણ આપેલ છે.

જેનો એલોટમેન્ટ લેટર નિયત નમૂનામાં તા.......... ના રોજ અમોએ તમોને આપેલ છે.

ચતુરસીમા

ઉત્તર :	રો-હાઉસ નંબર ..... લાગુ આવેલ છે. જેની સાથે સદરહુ મકાનની વચ્ચેની દિવાલ તથા કમ્પાઉન્ડ વોલ સહિયારી માલિકીની છે.
દક્ષિણ :	રો-હાઉસ નંબર ..... લાગુ આવેલ છે. જેની સાથે સદરહુ મકાનની વચ્ચેની દિવાલ તથા કમ્પાઉન્ડ વોલ સહિયારી માલિકીની છે.
પૂર્વ :	રે.સ.નં.... લાગુ આવેલ છે.
પશ્ચિમ :	સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના રો-હાઉસના મજમુન ભોગવટા હેતુનો ૬.૦૦ મી. પહોળો આંતરીક રસ્તો લાગુ આવેલ છે.

__મિલકતના ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ__

મિલ્કતનુ પોષ્ટલ સરનામુ :"આદિત્ય હાઈટસ ફેઝ-૧" પાલનપુર, જી.બ.કાં.

મિલ્કત રાખનારની સહી : ....

મિલકત તબદીલ કરનારનીસહી ....

આ બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અકકલ હોશીયારીથી, બીનકેફ હાલતમાં સમજી વિચારી કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાલચ વગર પોતાના હિત-અહિતનો બરાબર ખ્યાલ કરી તમોને લખી લખાવી આપેલ છે. જે શરૂથી આખર સુધી અમોએ વાંચી વંચાવી બરાબર સમજયો છે. જે અમોને તથા અમારા વાલી-વંશ-વારસો-એકઝીકયુટરો-એડમીનીસ્ટ્રેટરોને હરેક રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમો અમારી સહીઓ કરી કરાવી આપીએ છીએ.

આજ લખ્યા તારીખ

અત્રે ....મતુ અત્રે ....શાખ

<u>વેચાણ/લખી આપનારની સહીઓ</u> **<u>સાક્ષીઓની સહીઓ</u>**

<u>વેચાણ/લખી આપનાર :</u>

<u>સહી</u> . **<u>ફોટો</u>** . **<u>ડા.હા.અંગુઠાનુ નિશાન</u>**

<u>વેચાણ લેનાર :</u>

<u>ક્રમ</u> **<u>સહી</u>** . **<u>ફોટો</u>** . **<u>ડા.હા.અંગુઠાનુ નિશાન</u>**

<u>ઓળખાણ આપનાર :</u>

<u>ક્રમ</u> **<u>સહી</u>** . **<u>ફોટો</u>** . **<u>ડા.હા.અંગુઠાનુ નિશાન</u>**

<u>૧</u>

<u>૨</u>