

વેચાણ દસ્તાવેજ

“PARK PLATINUM” નામની યોજના પૈકી **TOWER-.....** માં **..... Floor** માં આવેલ **Flat/Shop No. (.....BHK)** વાળી **..... ચો.મી. કારપેટ એરીયા** તથા **..... ચો.મી. બાલ્કની** તથા **..... ચો.મી. વોશ એરીયા**વાળી સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. **.....=00** પુરાનો :-

આજરોજ તારીખ : / /૨૦૨૧ ના રોજ

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા-એક તરફવાળા (જમીન માલીક) :-

અમો લખી આપનારા-એક તરફવાળા (જમીન માલીક) :-

૧) અક્ષયભાઈ અરવિંદભાઈ કોઠારી ઉ.વ.૭૧, ધંધો-ખેતી/વેપાર,

(Pan card No. **ADBPK9611R**) (Aadhar No. **2527 4454 8110**)

રહેવાસી : પદમ પૂજન બંગલો, દેવદીપનગર સોસાયટી પાસે, જુના પાદરા રોડ, વડોદરાના.

૨) મૈયત મહેશભાઈ અરવિંદભાઈ કોઠારીના વારસદારો :-

૨/૧) સુરેખાબેન મહેશભાઈ કોઠારી ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર,

(Pan card No. **AEOPK8894E**) (Aadhar No. **3632 0097 5846**)

રહેવાસી : નિર્વાણ, વસંતવિહાર રોડ, બ્રાઇટ સ્કુલની આગળ, વાસણા-ભાયલી રોડ, વડોદરાના.

૨/૨) માનસી મહેશભાઈ કોઠારી તે હર્ષ રાણાની પત્નિ ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર,

(Pan card No. **AEOPK8902K**) (Aadhar No. **3387 7613 0346**)

રહેવાસી : ૧૦/એ, કેશવભાગ સોસાયટી, તક્ષ કોમ્પલેક્ષ પાછળ, વાસણા રોડ, વડોદરાના.

૨/૩) મીઠીકા મહેશભાઈ કોઠારી તે ચિંતન દેસાઈની પત્નિ ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર,

(Pan card No. **ACTPK0329B**) (Aadhar No. **4282 8000 6869**)

રહેવાસી : ૧૯, મૈત્રી મંદીર, ઇસ્કોન મંદીરની સામે, ગોત્રી, વડોદરાના.

૨/૪) અનિષી મહેશભાઈ કોઠારી તે રિયાજ ધ્રુવ ની પત્નિ ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર,

(Pan card No. **AHUPK6497L**) (Aadhar No. **6469 7007 9620**)

રહેવાસી : નિર્વાણ, વસંતવિહાર રોડ, બ્રાઇટ સ્કુલની આગળ, વાસણા-ભાયલી રોડ, વડોદરાના.

૨/૫) જૈમિન મહેશભાઈ કોઠારી ઉ.વ.૩૪, ધંધો-ખેતી/વેપાર,

(Pan card No. **AOJPK6680B**) (Aadhar No. **9609 1373 0798**)

રહેવાસી : નિર્વાણ, વસંતવિહાર રોડ, બ્રાઇટ સ્કુલની આગળ, વાસણા-ભાયલી રોડ, વડોદરાના.

નં. ૨/૫) પોતે જાતે તથા નં. ૨/૧) થી નં. ૨/૪) નાએ તા. ૦૩-૦૯-૨૦૨૧ ના રોજ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી નં. ૧૫૫૧૪ થી લખી આપેલ કુલ મુખત્યાર પત્રના આધારે વતી અને તર્ફે કુલ મુખત્યાર તરીકે જૈમિન મહેશભાઈ કોઠારી ઉ.વ.૩૪, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી : નિર્વાણ, વસંતવિહાર રોડ, બ્રાઇટ સ્કુલની આગળ, વાસણા-ભાયલી રોડ, વડોદરાના.

૩) સંગીતાબેન રાજેન્દ્રભાઈ શાહ ઉ.વ.૫૭, ધંધો-ઘરકામ,

(Pan card No. **AGAPS7371Q**) (Aadhar No. **5589 0683 6155**)

૪) રાજેન્દ્રભાઈ ઉર્ફે સમીરભાઈ નટવરલાલ શાહ ઉ.વ.૫૭, ધંધો-ખેતી/વેપાર,

(Pan card No. **AGAPS7368B**) (Aadhar No. **8597 0287 1510**)

બંને રહેવાસી : બી-૧૩, નિલાબર બંગલો-૧, વાસણા જકાત નાકા પાસે, વડોદરાના. (જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર એક તરફવાળા અગર જમીન માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર એક તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા-બીજી તરફવાળા (પ્રમોટર/આયોજક) :-

ACCORD INFRA PROJECTS a partnership firm (**Pan : AAVFA8749D**) having its office at : 302, Shine Plaza, Opp. Pashabhai Park, Nr. Natubhai Circle, Race Course, Vadodara-390007. Gujarat. through managing partner **MILESH SUBHASHCHANDRA PANCHAL** aged-adult, Occu : agriculture/business having (**AADHAR CARD NO. : 7170 1792 5322**)

(જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા બીજી તરફવાળા અગર પ્રમોટર /આયોજક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનો પોતેજાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

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

1)
(Pan No. :) (Aadhar Card No. :)
aged years, Occupation :
Address :

(જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા અગર ત્રીજી તરફવાળા અગર એલોટીએ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનારા-ત્રીજી તરફવાળા, વેચાણ રાખનારા એલોટીનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાઓ/પ્રમોટર/આયોજક, આથી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

૧) વડોદરાના મોજે ગામ વડસર ની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૫૬ કે જે સીટી સર્વે નં. ૫૨૧ વાળી ૪૯૫૭.૦૦ ચો.મી. વાળી કે જે જમીનમાં ઓ.પી. નં. ૯૫ કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૨ માં સમાવેશ થતાં મળેલ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૫ વાળી ૩૨૪૦.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં થયેલા ફેરફાર મુજબના માલીકો પાસેથી અનુક્રમે તા. ૧૪-૦૮-૨૦૦૭ તથા તા. ૦૧-૦૯-૨૦૦૮ ના રોજ લખેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમે નોંધણી નં. ૭૪૨૪ તથા ૯૭૬૦ અન્વયે વેચાણ રાખતાં થયેલા અને તા. ૩૦-૦૫-૨૦૧૪ ના રોજ રજી. ફારગતીના લેખ નોંધણી નં. ૬૬૫૭ અન્વયે નામફેર થયા મુજબ અમો એક તરફવાળાનાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની થયેલ હતી જેના અમો લખી આપનાર એક તરફવાળાઓ સંયુક્ત માલીકો, મુખત્યારો અને કબજેદારો થયેલા હતા. અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડ સીટી સર્વેમાં તા. ૨૪/૦૫/૨૦૧૩ ના રોજ પડેલ નોંધ નં. ૧૨૩૬૮ તથા તા. ૨૬-૦૬-૨૦૧૪ ના રોજ પડેલ રજી. ફારગતી લેખની નોંધ નં. ૧૩૮૦૧ તથા તા. ૩૧-૦૩-૨૦૨૧ ના રોજ પડેલ વારસાઈની નોંધ નં. ૧૯૭૦૮ ના આધારે અમો આ લેખ લખી આપનારાઓના સંયુક્ત નામે નામફેર થયેલ હતી.

સદર પરીશીષ્ટ નં. ૧ માં દર્શાવેલ જમીન અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને અમારી જમીન વિકાસ કરી વેચાણ કરાવી આપવાનું નક્કી કરી સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરપાઈ કરાવી, સબ-રજીસ્ટ્રાર વડોદરાની કચેરીમાં તા. ૦૪/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ રજી. નોંધણી નં. ૧૫૭૯૪ થી વિકાસ સહ વેચાણનો કરાર/ડેવલોપમેન્ટ કરાર લખી આપેલ હતો. જેમાં થયેલ ભુલ-સુધારાઓની સ્પષ્ટ કરી, સુધારો કરવા અંગે તા. ૨૩-૦૯-૨૦૨૧ ના રોજ, ચુક-દુરસ્તીનો લેખ લખી નોંધણી નં. ૧૭૧૦૭ થી નોંધાવેલ હતો. જે અન્વયે જમીન માલીકોના નામે મંજૂર થયેલા નક્શા મુજબ અમો બીજી તરફવાળાઓએ યોજનાનું આયોજન કરી તમો લખી લેનારા-ત્રીજી તરફવાળાને ચુનીટની ફાળવણી કરી, જમીન માલીકોની જમીનનો અને ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની જરૂરી કાર્યવાહીઓ કરી, કરેલ બાંધકામ સહના વેચાણ અવેજની રકમ તમો ત્રીજી તરફવાળા પાસેથી સ્વીકારતા/સ્વીકારેલ હોઈ તેઓને સદર લેખમાં બીજી તરફવાળા તરીકે સામેલ થઈ સહી કરેલ છે.

અમો બીજી તરફવાળાઓએ તા. ૨૭-૦૮-૨૦૨૧ ના રોજ **ACCORD INFRA PROJECTS** એ નામની ભાગીદારી પેઢી બનાવેલ હતી. સદર ઉપરોક્ત મોજે ગામ વડસર ની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૫૬ કે જે સીટી સર્વે નં. ૫૨૧ વાળી ૪૯૫૭.૦૦ ચો.મી. વાળી કે જે જમીનમાં ઓ.પી. નં. ૯૫ કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૨ માં સમાવેશ થતાં મળેલ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૫ વાળી ૩૨૪૦.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન અંગે અમોએ ચુકવેલ વેચાણ કિંમત, કરેલ ખર્ચ સહની રકમ કેજે ઇન્કમેટેક્સની કમલ-૪૫(૩) હેઠળ ભાગીદારોના મુડી ખાતે જમાં લેવાનું નક્કી કરી, ભાગીદારી પેઢીમાં કરેલ મુડી રોકાણપેટે ગણી/ગણાવેલ હોઈ તથા સદર જમીનના વ્યક્તિગત રીતે પ્રાપ્ત થયેલ તમામ પ્રકારના માલીકી હક્કો અને અધિકારો અમો આ લેખ લખી આપનારાએ **ACCORD INFRA PROJECTS**એ નામની ભાગીદારી પેઢીના નીચા હેઠળ પાર્ટનરશીપ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો અને અધિકારોમાં સમાવેશ કરી/ગણાવી અને **ACCORD INFRA PROJECTS** એ નામની ભાગીદારી પેઢીમાં અમો આ લેખ લખી આપનારાએ ભાગીદાર તરીકે જમીન રોકાણ કરેલ છે.

સદરહું પ્રોજેક્ટ લેન્ડ/જમીનમાં ફ્લેટો/દુકાનો એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ મુજબ ટાવર-એ તથા ટાવર-બી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગ અને બેઝમેન્ટમાં પાર્કિંગ, તેની ઉપર ફ્લેટો/દુકાનો, કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તાના બાંધકામ/વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગરપાલીકામાંથી (રહેવાણી) તા. 18-08-2021 ના રોજ રજાચીટ્ટી નં. **Ward-4/HB-35/2021-2022** અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નક્શા પ્રમાણે **"PARK PLATINUM"** નામની યોજનાવાળા બિલ્ડીંગ/એપાર્ટમેન્ટનું આયોજન કરે છે. જે અંગે અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે ઉપરોક્ત મંજૂરીઓ પ્રમાણે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમો મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય, તેના પાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરીશું નહીં.

સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન નોંધણી નં. **PR/GJ/VADODARA/VADODARA/Others/...../.....** થી નોંધાયેલ છે.

- ૩) સદર નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો આ લેખ લખી આપનારા-પ્રમોટર/આયોજક/ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારનાએ તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખીને, તે અન્વયે તા. ના રોજ ૨૭. નોંધણી નં. થી નોંધાયેલ બાનાખતના કરાર મુજબ તેને આધીન રહી આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે, આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ યોગ્ય અને વ્યાજબિ બજારકિંમત પ્રમાણેની વેચાણ કિંમત રૂ.=૦૦ પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, નક્કી થયેલ કિંમત મુજબ/પ્રમાણેમાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. સદર વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ લેનારે ચુકવેલ અવેજની વિગત				
રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ	
-૦૦				
-૦૦				
-૦૦				
=૦૦				

આમ, ઉપરની વિગતેથી સદર વેચાણ અવેજની રકમમાં જમીનની કીંમતના અમો એક તરફવાળા જમીન માલીકોને તમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા ભાગીદારી પેઢી/આયોજક/પ્રમોટર તરફથી અને બીજી તરફવાળા ભાગીદારી પેઢી/આયોજક/પ્રમોટરને વેચાણ અવેજની રકમ આજદીન સુધીમાં તમો લખી લેનારા-ત્રીજી તરફવાળા/એલોટી પાસેથી મળેલ હોઈ, તે રકમ મળ્યાની આથી પહોંચ, પાવતી આપી તેના બદલામાં નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ જમીન-મીલકત આજરોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપેલ છે.

- ૪) અમો લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢી-આયોજક/પ્રમોટર 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 કાયદાઓશ્રી જોગવાઈઓ 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.

- પ) 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 જમીન-મિલકત અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ,વુડા/કોર્પો.ટેક્સ, મહેસુલ, સરકારી કાયદાઓ મુજબ ભરવાપાત્ર ટેક્ષોની તમામ રકમો વિગેરે નીચત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે,તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારાની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વીગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાના નામે ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તમો લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરવાની છે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ક) અમો લખી આપનારા આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું આયોજીત યોજના કે જે **"PARK PLATINUM"** નામની યોજનાના નામમાં કે નક્કી થયેલ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી.
- ગ) અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર લેખ અન્વયે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ જમીનને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબના અસલ હદ-બાણ સાથેની, તેમાં જવા-આવવા ના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન,ગેસ, લાઈટ,ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો લાવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધિકારી હક્કો સાથેની,આકાશથી તે પાતાળ સુધીની જમીન ચાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ કાયમને માટે હાલ મેળવેલ મંજુરીઓ મુજબ રહેણાંકના વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા માટે જ વેચાણ આપેલ છે. જેથી સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો માલીકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા તથા તે અન્યને ગીરો,વેચાણ,બક્ષીસ કરવા-કરાવવા તમો લખી લેનારા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર થયા છો. સદર જમીન-મિલકત પર અમો આ લેખ લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનો સંપુર્ણ અવેજ ચુકતે મળેથી જ કોઈ હકક-દાવો રહેતો નથી.
- ઘ) સદરહું યોજનાના રોડ-રસ્તો પરથી યોજનાઓના તમામ રહીશો/માલીકોએ કાયમી જવા-આવવા માટે,નળ, લાઈટ, પાણીની લાઈનો, ડ્રેનેજની લાઈનો, ગેસ લાઈનો, તાર-ટેલીફોન-સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈનો વિગેરે જેવી જીવન જરૂરીયાતની ચીજવસ્તુઓ લાવવા-લઈ જવા માટેનો વાપર, ઉપયોગ સહીયારો કરવાનો હોઈ,ભવિષ્યમાં જરૂરપડે સહીયારા ખર્ચે મેઈન્ટેન્સ ચાર્જીસ ભોગવી યોજનાના ચુનીટ માલીકોએ જ અન્ય કોઈને અડચણ અંતરાવ ન પડે તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તરકાર કર્યા કરાવ્યા સીવાય કાયમી સહીયારો જ વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સમજૂતી સાથે સદર દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

- ૯) સદર સમગ્ર યોજનામાં બાંધકામના વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી FSI, ભવિષ્યની FSI, કોમન એરીયા તથા ટેરેસ હક્કો એસોસિએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૧૦) સદરહું નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીનના વિકાસ અર્થે મેળવેલ પરવાનગીઓ અન્વયે મંજૂર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ/આવેલ યોજનાના આંતરીક રોડ-રસ્તાઓ કે જે એન્ટ્રી ગેટોથી જઈ-આવી શકાય,તે રીતે કાયમને માટે રોડ-રસ્તો કાયમી ધોરણે ખુલા રાખવાના છે અને રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૧૧) અમો લખી આપનારા આથી, સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયાની જમીનના સંપૂર્ણ હક્કો યોજનાના એસોસિએશન યા વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આદીન રહેશે. કે જે અન્યને વેચાણ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. અને ઓક્ચુપેશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ યોજનાના એક્ઝેસઆઈના હક્કો એસોસિએશન યા વિકાસ મંડળને તબદીલ થયેલા ગણાશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સમજુતી સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.
- ૧૨) સદરહું નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વિગતે વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજીત યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર(પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન દેખાવ અને કોન્સેપ નક્કી કરવા માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકળી રહેશે નહીં. સદરહું યોજનામાં આવેલ હાલ સ્થળસ્થિતિ માપ મુજબની વેચાણ આપેલ જમીન તમો વેચાણ લેનારાએ માપ-સ્થળસ્થિતિ વિગેરે જોઈ-ચકાસી, ખાત્રી કરી રાખેલ હોઈ,તે સહ અંગે અમો લખી આપનારા સાથે કોઈપણ પ્રકારે હક્ક-દાવો,તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહીં. અને સદરહું નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ યોજનાની ખુદ્દી જમીન કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યાં સીવાય કાયમને માટે ખુદ્દી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૧૩) સદરહું નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગેના વિકાસ મંડળ યા એસોસિએશનમાં ફરજીયાત સભાસદ થઈ, તેના નીતી નિયમોનું ફરજીયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ ધારક થતાં હોઈ અને આપોઆપ યોજનાના એસોસિએશનના સભ્ય થતાં હોઈ, યોજનાના નીયમોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. અને યોજનાના એસોસિએશનના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે.

અને સદર લેખ અન્વયે લખી આપેલ જમીન અન્ય કોઈને વેચાણ આપો, તો આ લેખની શરતોને આધિન રહેવાની સ્પષ્ટતા સહ વેચાણ આપી શકાશે અને તેઓએ આ લેખની શરતોને આધિન રહી તેનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

- ૧૪) અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર 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 રકમ અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે રહેશે અને એશોસીએશન અમલમાં આવ્યા બાદ, તેની જવાબદારીઓ વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની 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 હક્કો અને અધિકારો અબાધિત રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૧૫) સદર યોજનામાં યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/આવેલ સામુહિક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, કોમન લાઈટ તથા કોમન લાઈટ બીલોની રકમ, અંડરગ્રાઉન્ડ/ઓવરહેડ પાણીની મોટર-પંપ,કોમન પાર્કિંગ, ટાંકીઓ,સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઈલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓ નો વાપર, ઉપયોગ,ઉપભોગ પોતપોતાની સહીચારી જવાબદારીથી ફરજિયાતપણે જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ નક્કી થયા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૧૬) સદર 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 લીફ્ટ-પેસેજ-રસ્તાઓમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં. અને વધુમાં સદરહું 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/દંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી કે તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં. તેમ છતાં તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે, તેઓ વિરૂદ્ધ એશોસીએશને કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ 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.

- ૧૭) સદર આ લેખ હેઠળની મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપનીંગમાં(બારી-દરવાજા)માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું નહીં કે પોતાની રીતે પ્રોજેક્ટ કરેલ સેફ્ટી ગ્રીલ લગાડવાની નથી. અમો આયોજક અને યોજનાના આર્કિટેક્ટ દ્વારા નક્કી 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 સદર યોજનામાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૧૮) સદરહું ફ્લેટ ઓર્નશીપ એક્ટની 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 મિલકત તમો લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ હોઈ, જે તમોએ જોઈ ચકાસી તે માપ પ્રમાણેની મિલકતના માલીકીફેર અંગેના લખાણો અન્વયે માલીકી હકકો તથા યોજનાની જમીનમાં પણ વહેંચાયેલા/સહીયારા હકકો પ્રસ્થાપિત થનાર હોઈ, યોજનાની ખુદ્દી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી-મંગાવી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૧૯) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા જો આ લેખ હેઠળની મિલકત માલીકીફેર અંગેના લખાણો લખી આપ્યા બાદ માલીક થઈને 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, યોજના અંગે/સહની નક્કી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રખાવી, તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૨૦) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના ફ્લેટ ઓર્નશીપ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ પ્રમાણે બિલ્ડીંગ હોઈ અને જે અન્વયે ફાયર સેફ્ટી કે વ્યક્તિગત સેફ્ટી માટે જરૂરીના સાધનો-સુવિધાઓ-ફાયર એક્ટીગ્યુસર/સીલેન્ડર, ફાયર લીફ્ટ, સવલતોનું આયોજન કરેલ હોઈ, તે મુજબ સેફ્ટી અંગેના જગ્યાઓ ખુદ્દી રાખી-રખાવી, સેફ્ટીના નીયમોનું પાલન તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવા-કરાવવાનું હોઈ, જેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપી, નીયમોનું પાલન કરવા તમો લખી લેનારા/એલોટી બાંધાયેલા છો.

- ૨૧) સદરહું યોજના હેઠળની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહિક પાર્કિંગની જગ્યામાં એટલે કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના અને બેઝમેન્ટના પાર્કિંગમાં જેતે રહેણાંક/ફ્લેટ યુનીટ વેચાણ રાખનારા માલીકોએ સવલત પ્રમાણે ફાળવણી કરેલ/એલોટેડ પાર્કિંગની જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનીટ 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. તથા અન્ય કોમન પાર્કિંગમાં યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને સવલત પ્રમાણે હંગામી ધોરણે એટલે કે ઇમરજન્સી સમયે વ્હીકલ પાર્કિંગ કરવા હકકદાર હોઈ, જેમાં વેપારી માલ-સામાન કે કાર્ટીંગના ઉપયોગના વાહનો, ઘંઘાકીય વ્હીકલો મુકી શકાશે જ નહીં. તે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ એશોસીએશનનાની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૨૨) સદરહું યુનીટની આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમ તથા સરકારી કાયદાઓ હેઠળના ભરવાપાત્ર ટેક્સો, મેઈન્ટેનન્સ/ડેવલોપમેન્ટ ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ, ચાર્જીસની રકમ વિગેરે મળી કુલ રકમો તથા નકકી થયેલ કિંમત / ફાયનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહી/જવાબદારીઓ પરીપૂર્ણ કર્યા બાદ એટલે કે નકકી થયેલ રકમો પુરેપુરી ચુકવાઈ ગયા બાદ જ કબજો ભોગવટો માંગવા-મંગાવવા કે ફર્નિચર વિગેરેના કામો કરવા-કરાવવા હકકદાર હોઈ, ફરજિયાતપણે લેખીત કબજો(પરજેશન લેટર) મેળવવ્યા બાદ જ યુનીટનો વાપર, ઉપયોગ કરી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૨૩) અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ ફર્નિચર સહના કામ દરમિયાન સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ધ્યાનમાં રાખીને જ કામ કરાવવાનું હોઈ, સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ઉપરાંતનું કામ કરી શકાશે નહીં તેમજ જરૂરી સ્ટ્રક્ચર કન્સ્ટ્રલન્ટ પાસેથી જરૂરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફિકેટ તેમજ એશોસીએશન/ આકીટેક્ટનું એનઓસી મેળવવીને વધારાનું કામ કરી-કરાવી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૨૪) 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-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

- ૨૫) અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજકનાએ યોજના અંગે કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા તમો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા નકડી 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 નકડી થયા મુજબનો સંપૂર્ણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની તથા વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહીઓ કરીશુ તેમજ મિલકતનું ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ લાવાની કાર્યવાહીઓ કરીશુ તથા અમારી તરફથી પૂર્ણ કરવામાં આવતી તમામ પ્રકારની જોગવાઈઓ ઔપચારીકતા પરીપૂર્ણ કરીશું. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૨૬) અમો લખી આપનારા-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાના બાંધકામ પૂર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓ/નીયમોને આધીન તે મુજબ વિલંબ થાય,તો તેવા પ્રસંગે બીજી તરફવાળા દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, તમો લખી લેનારા દ્વારા કબજો સંભાળ્યા અંગેનો અમારા દ્વારા તૈયાર કરાવેલ પજેશન લેટર લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોંપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા,કર, લાઈટબીલ, યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે તે તમામ ફાળે પડતા ભાગ મુજબ તમો લખી લેનારાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૨૭) અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા 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/એલોટી એ લેખિત કબજો સંભાળ્યા બદલનો કરાર લખી આપેથી દિન-૧૫ માં આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સંભાળવાનો રહેશે. અને આથી વેચાણ આપવા નકડી 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 વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૨૮) 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.

- ૨૯) અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે તમો લખી લેનારાને સદરહું યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરેથી/કમ્પલીશન મળેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયગાળા ની અંદર વેચાણ આપેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે ગુણવત્તાં કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન લખી આપનારાના દયાનમાં લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં અમારા પોતાને ખર્ચે આવી 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/કમ્પલીશન મળેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન 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 નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૩૦) અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે 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 વિગેરેમાંથી જે લાગુ પડતું 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.
- ૩૧) અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ 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 ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. અને અમો પ્રમોટર/આયોજક 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.
- ૩૨) સદર નીચે વર્ણવેલ યોજના હેઠળશ્રી જમીન અમો એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના નેઝા હેઠળ વેચાણ રાખ્યા મુજબની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને અને જે યોજનાની જમીન અંગે આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખ્ખા 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 નાણાં ધીરનાર 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, શરતો, હાલ સ્થળસ્થિતિની, વેચાણ આપેલ માપ વિગેરે સહની જાત-માહિતી મેળવી, જોઈ ચકાસી સમજી, વિચારીને આથી વેચાણ આપેલ મિલકત 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) :-

રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૩ ના મોજે ગામ વડસર ની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૫૬ કે જે સીટી સર્વે નં. ૫૨૧ વાળી ૪૯૫૭.૦૦ ચો.મી. વાળી કે જે જમીનમાં ઓ.પી. નં. ૯૫ કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૨ માં સમાવેશ થતાં મળેલ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૯૫ વાળી ૩૨૪૦.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ આયોજીત **"PARK PLATINUM"** નામની યોજના આયોજન કરેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : રે.સ.નં. ૪૬૦ અને ૪૫૫/૧ આવેલ છે.
પશ્ચિમે : રે.સ.નં. ૪૨૪/૨ આવેલ છે.
ઉત્તરે : રે.સ.નં. ૪૫૭ અને ૪૬૦ પૈકી આવેલ છે.
દક્ષિણે : ૪૦.૦૦ મીટરનો જી.આઈ.ડી.સી. રોડ આવેલ છે.

-: વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન :-
(પરીશીષ્ટ નં.૨) :-

સદર ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ નં. ૧) માં વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિથી આયોજીત યોજનામાં **Floor** માં આવેલ **Flat/SHOP No. (.....BHK)** વાળી ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા ચો.મી. બાલ્કની તથા ચો.મી. વોશ એરીયાવાળી સ્થળસ્થિતિ મુજબ સંપૂર્ણ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી તથા સામુહિક વપરાશના રસ્તાની વણવહેચાયેલી ચો.મી. સહની તથા તેમાં આવેલ 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
પશ્ચિમે : લાગુ
ઉત્તરે : લાગુ
દક્ષિણે : લાગુ

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાઓએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અક્કલ હોશીયારીથી 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 (જમીન માલીક) :-

=====

૧) -----

=====

અક્ષયભાઈ અરવિંદભાઈ કોઠારી

૨) મૈયત મહેશભાઈ અરવિંદભાઈ કોઠારીના વારસદારો :-

૨/૧) સુરેખાબેન મહેશભાઈ કોઠારી

૨/૨) માનસી મહેશભાઈ કોઠારી તે હર્ષ રાણાની પત્નિ

૨/૩) મીહીકા મહેશભાઈ કોઠારી તે ચિંતન દેસાઈની પત્નિ

૨/૪) અનિષી મહેશભાઈ કોઠારી તે રિયાજ ધ્રુવ ની પત્નિ

૨/૫) જૈમિન મહેશભાઈ કોઠારી

નં. ૨/૫) પોતે જાતે તથા નં. ૨/૧) થી નં. ૨/૪)

નાએ લખી આપેલ કુલ મુખત્યાર પત્રના આધારે

વતી અને તર્ફે કુલ મુખત્યાર તરીકે

જૈમિન મહેશભાઈ કોઠારી

૩) -----

સંગીતાબેન રાજેન્દ્રભાઈ શાહ

૪) -----

રાજેન્દ્રભાઈ ઉર્ફે સમીરભાઈ નટવરલાલ શાહ

લખી આપનારા-બીજી તરફવાળા (પ્રમોટર/આયોજક) :-

ACCORD INFRA PROJECTS a partnership firm
having its through managing partner

MILESH SUBHASHCHANDRA PANCHAL