રેરા ડ્રાફટ તા. ૦૭/૦૫/૨૦૨૧

(નવું)

વેચાણ દસ્તાવેજ

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રકટ અમદાવાદ, તાલુકા સાબરમતીના મોજે ગામ ચાંદખેડાની સીમનાં સર્વે નંબર–૮/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦–૨૯–૩૪ અને આકાર રૂા. ૨.૯૪ પૈસાવાળી ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં–૭૫ (ચાંદખેડા) માં સમાવેશ થતા ફાળવી આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં–૧૨ ની ૧૭૬૦ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ થયેલ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"પાયસ પરિસર"** એ નામની સ્કીમના કુલ ૫૪ ફલેટો પૈકી બ્લોક નં–એ, ના .... માળે આવેલ ફલેટ નં–............ જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. તેમજ બાલ્કની અને ચોકડી જેનો એરીયા .... ચો.મી. તથા જમીનના વણવહેંચાયેલ .... ચો.મી. વાળી જમીન અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા...............અંક રૂપિયા.............પુરાનો

લખી આપનારા :	**ફ્રેન્ડઝ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી**
(વેચાણ આપનારા)	**અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો**

(પાન નં– AAGFF 9713 P)

(૧) **પટેલ નિકુંજકુમાર બળદેવભાઈ**
(આધાર નં–3316 3961 8722)
ઉ.વ. ૩૫, ધર્મે. હિન્દુ, ધંધો. વેપાર

(૨) **પટેલ અભિષેક રમેશભાઈ**
(આધાર નં–4707 6786 8889)
ઉ.વ. ૨૮, ધર્મે. હિન્દુ, ધંધો. વેપાર
ઠેકાણું –૬૦૭, સનગ્રેસ આર્કેડ, પિત્રેશ્વર મહાદેવ મંદિર પાસે, વિસત પેટ્રોલ પંપ સર્કલ, મોટેરા, અમદાવાદ

લખાવી લેનાર	....
(વેચાણ રાખનાર)	(પાન નં– ....)

(આધાર કાર્ડ– ....)
ઉ.વ..........., ધર્મે. હિન્દુ, ધંધો. નોકરી / વેપાર
રહે. ....
....

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રકટ અમદાવાદ, તાલુકા સાબરમતીના મોજે ગામ ચાંદખેડાની સીમનાં સર્વે નંબર–૮/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦–૨૯–૩૪ અને આકાર રૂા. ૨.૯૪ પૈસાવાળી ખેતીની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં–૭૫(ચાંદખેડા) માં સમાવેશ થતા ફાળવી આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં–૧૨ ની ૧૭૬૦ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ થયેલ જમીનના માલીકશ્રી પટેલ જશુભાઈ પ્રભુદાસે પાસેથી તા.૧/૧૦/૨૦૨૦ના રોજ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી છે. જે દસ્તાવેજ

સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી અમદાવાદ (વાડજ–ર) ખાતે અનુક્રમે નં–૧૦૯૬૩ થી નોંધાયેલ છે. જે બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં–૧૪૧૦૯ તા. ૭/૧૦/૨૦૨૦ થી અમારૂ નામ ૭×૧૨ના ઉતારામાં દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

(૨) મજકુર જમીન વિકાસ કરવા સારૂ અમદાવાદ મ્યુનિસ્પિલ કોર્પોરેશન તરફથી બાંધકામની પરવાનગી રજાચિઠ્ઠી ....… થી ....ના નામની આપેલી છે.

બ્લોક – એ

બ્લોક – બી

(૩) મજકુર જમીન જિલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ જમીન–૨/બીનખેતી/ચાંદખેડા/સર્વે નં–૮/૨ થી મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે CB/NA/AHMEDABAD/CHANDKHEDA/8/2/1008586/2019, DATE-5-6-2019 થી બીન ખેતીમાં તબદીલીનો હુકમ કરવામાં આવેલો છે. જે હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં–૬ ના હકકપત્રકે નોંધ નં–૧૩૬૧૨, તા.૧૯/૬/૯ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે

(૪) અમો વેચાણ આપનારે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ મેળવીને **"રેરા"** ના કાયદા અન્વયે અમારી **"પાયસ પરિસર"** નામની સ્કીમ રજીસ્ટ્રેશન નં–..............................તા.............ના રોજ નોંધાયેલ છે.

(૫) મજકુર જમીન ઉપર અમો વેચાણ આપનારે **"પાયસ પરિસર"** એ નામના કુલ ૫૪ ફલેટોનું બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી મુજબ કરેલ છે. તે **"પાયસ પરિસર"** ના **બ્લોક નં–એ,** ના .... **માળ** પર આવેલ **ફલેટ નં–**............ જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. તેમજ બાલ્કની અને ચોકડી જેનો એરીયા .... ચો.મી. તથા કુલ જમીનનો વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો .... ચો.મી. કે જેનું

સંપૂર્ણ વર્ણન પરિશિષ્ટ(એ)માં આપવામાં આવેલ છે. તે ફલેટ અમો વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીપણા અને કબજા ભોગવટામાં ચાલતો આવેલ છે.

(૬) મજકુર ફલેટ તેની અંદર આવેલ તમામ બાંધકામ સહીત અમો વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને ઉચ્ચક કિંમત રૂા................./- અંકે રૂપિયા ....પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. વેચાણ આપનારે પરિશિષ્ટ(બી) માં જણાવેલ વિગતે અવેજ મેળવેલ છે અને તેથી આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ(એ)માં જણાવેલ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપનારા કરી આપે છે અને જે વેચાણ લેવાનું વેચાણ લેનારે કબુલ છે.

(૬/એ) મજકુર ફલેટ અંગે વેચાણ આપનાર અને વેચાણ રાખનાર વચ્ચે તા.........ના રોજ અનુક્રમ નં............થી સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધાયેલ બાનાખતથી યાને બુકીંગ એગ્રીમેન્ટથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે બાનાખત મુજબની શરતો પરિપૂર્ણ થતાં અમો તમો લખાવી લેનારને આ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

"લખી આપનારા અને લખાવી લેનારાઓ ધ્વારા કરવામાં આવતી કબુલાતો"

(એ) વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટ(એ)માં જણાવેલ મજકુર ફલેટ તેના કોમન પાર્કીગ, કોમન પ્લોટ, કોમન રસ્તા, કોમન પેસેજ, કોમન સીડી, કોમન લીફટ તથા કોમન ફેસીલીટીઝના વરાડે મળતા તમામ હકકો સહીતની તેમજ અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવર હેડ વોટર ટેન્કમાંથી પાણી વાપરવાના હકકો સહીત તથા તેનાં નળ, ગટર કનેકશન ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ ચાલુ વપરાશના હકકો સહીતની તથા તમામ હકકો સહીત વેચાણ આપેલ છે.

(બી) સદર **"પાયસ પરિસર"** ના ફલેટના ટાઈટલ અંગે જરૂરી પેપર્સ ડોકયુમેન્ટસ, દસ્તાવેજી પુરાવા ઈત્યાદી તમામ પુરાવાઓ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન

એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)_એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ કલમ–૨(ZQ) મુજબ લખાવી લેનારને લખી આપનારે આપેલ છે અને સદરહુ ફલેટ ખરીદવા અંગે લખાવી લેનારે પોતાના એડવોકેટ મારફતે સલાહ સુચન મેળવેલ છે તથા ટાઈટલ સંબંધીત જરૂરી ચર્ચાઓ તથા ચોખવટો પોતાના એડવોકેટશ્રી અને જાણકાર પાસેથી મેળવી લીધેલ છે

(સી) લખાવી લેનારના એડવોકેટશ્રીએ સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંબંધી જરૂરી મંતવ્ય આપેલ હોવાથી તેમજ સદર જમીન તથા તેની ઉપર આવેલ બાંધકામ અંગે તથા સદર સમગ્ર યોજના અંગે જરૂરી જાત માહીતી મેળવ્યા બાદ લખાવી લેનારને પુરતો સંતોષ થતાં તેમજ સદરહુ યોજના અંગે તથા સમગ્ર યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સ અંગે ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ સર્વિસ સોસાયટી, મંડળી, એસોસીએશન, એસોસીએશન ઓફ પર્સન ઈત્યાદી જે કાંઈપણ બને (જેને સરળતા ખાતાર આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વહીવટીય માળખું" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) તેમાં વેચાણ લેનારે પોતાના સ્વખર્ચ અને જોખમે સભ્યપદ મેળવવાનું ફરજીયાત છે તથા આવા વહીવટીય માળખાનાં નિયમો વખતો–વખત બનતા નિયમો, ઠરાવો ઈત્યાદીનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરત સહીત લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત ખરીદવા અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે.

(ડી) લખી આપનારાએ **"પાયસ પરિસર"** સ્કીમનું બાંધકામ આ દસ્તાવેજથી લખાવી લેનારને આપવામાં આવતા ફલેટનું બાંધકામ સ્કીમની કોમન સુવિધાઓ ફલેટની અંદર આપવામાં આવેલ તમામ સુવિધાઓ બિલ્ડીંગનું અને ફલેટનું પ્લાસ્ટર રંગરોગાન ફલેટની અંદરના ફીટીંગ્સ સ્કીમના રોડ રસ્તા, ગટર, પાણીના નિકાલ રસ્તા તથા કચરાના નિકાલની સુવિધાઓ પાર્કીંગ સુવિધા, ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી તેમજ ફલેટની આંતરિક વિગતો જેવી કે મેઈન ડોર, અન્ય દરવાજાઓ પ્લાસ્ટર, લાપી, બાથરૂમનું ફલોરીંગ, બાથરૂમનો ડેડો, કિચનનો ડેડો,

ચોકડીનું ફલોરીંગ તથા વોટર પ્રુફીંગ વિગેરે જોઈ ચકાસી સંતોષ પામી દસ્તાવેજ કરાવેલ છે.

(ઈ) સદરહુ **"પાયસ પરિસર"** ના ફલેટનો સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનારા વેચાણ રાખનારને સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ વાપરવા અંગેની પરવાનગી યાને બી.યુ. પરમીશન અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી આપવામાં આવ્યેથી અગર પક્ષકારોને અંદરોઅંદરની સમજુતી મુજબ સુપ્રત કરવાનો છે.

(એફ) મજકુર મિલકત અંગે મ્યુ.કોર્પોરેશન/પંચાયત ટેક્ષ, ઈલેકટ્રીક બર્નીંગ, "પાયસ સ્કાય" નો વહીવટી ખર્ચ વીગેરે જે કાંઈ ટેક્ષો આજરોજ પછી ભરવાના આવે તો તે તમામ તમો વેચાણ લેનારે ભરવાના છે.

(જી) વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી બાહેંધરી આપે છે કે, મજકુર મીલકતના આ દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબનો ઉપયોગ કરવા સારૂ વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનો વેચાણ આપનારને પુરતો હકક અને અધીકાર છે. તેમજ બીજા જે હકકો હોય તે તે તમામ હકકો સહીતની ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર કે વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી વારસો એકઝીકયુટરો સકસેસરો એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામ ભોગયે વસે વસાવે ગીરો આપે વેચે સાટે યા તેમનું દીલ ચાહે તેમ કરવા આથી હકકદાર છો અને વેચાણ આપનારના ભાગીદારો એકઝીકયુટરો વિગેરે તમામ વેચાણ આપેલ ફલેટ અંતર્ગત હરકત અંતરાય કે અટકાયત કરશે કરાવશે નહિં.

(એચ) વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે મજકુર મીલકત ઉપર બીજા કોઈના કોઈપણ પ્રકારનો દર દાવો કે અલાખો નથી મજકુર મીલકત સંપૂર્ણ બોજા

રહીત અને નાકરજી છે અને મજકુર મીલકત કોઈપણ અદાલતના હુકમથી જપ્તી કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી.

(આઈ) મજકુર **"પાયસ પરિસર"** ના ફલેટ ઈલેકટ્રીક કંપની, સરકારી અર્ધસરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓની કચેરીમાં માલીક કબજેદાર તરીકે વેચાણ લેનારના નામ ઉપર ચઢાવવા માટે વેચાણ આપનાર જરૂરી સહીઓ વીગેરે કરી આપશે અથવા કરી આપવા યોગ્ય તથવીજ કરશે અને તે અંગેનો ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(જે) મજકુર **"પાયસ પરિસર"** ની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ અંગે મેઈન્ટેન્સ રીપેરીંગ ઓપરેટીંગ ખર્ચ રીપ્લેસમેનટ તથા રીકન્સ્ટ્રકશન તથા સાફસુફી વિગેરે તમામ ખર્ચ સ્કીમના આવેલ તમામ ફલેટ હોલ્ડરોએ વરાડે ભોગવવાનો રહેશે.

(કે) મજકુર **"પાયસ પરિસર"** માં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલસ જેવા કે સ્ટીલ, સીમેન્ટ, બ્રીકસ, ડોર–વીન્ડો, હાર્ડવેર, પ્લમ્બીંગ મટીરીયલસ સેનેટરીવેર્સ ફલોરીંગ તેમજ બાથરૂમ ટાઈલ્સ વીગેરે જોઈ તપાસી ખાત્રી કરીને મજકુર ફલેટ વેચાણ લેનારે વેચાણ લીધેલ છે. તેમજ મજકુર મીલકતને લગતા તમામ પેપર્સ જાણકાર વ્યકિત પાસે ચકાસાવેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં તે અંગેના કોઈપણ પ્રકારનો વેચાણ રાખનારે વાંધો લેવાનો નથી.

(એલ) મજકુર સ્કીમમાં આવેલ પાણીની અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, પાણીની પાઈપ લાઈન, ગટર, સુએઝ, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ટી.વી.લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે લાવવા લઈ જવાની વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો તમામ સુવિધાઓ વાપરવાનો હકક તથા બિલ્ડીંગમાંની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓ અંગે વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હકક અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી આપેલ છે.

(એમ) મજકુર મિલકતમાં મેઈંટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ અલગથી તમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ તે મેઈન્ટનન્સ ડીપોઝીટની રકમ પુર્ણ થયા બાદ તેના માસીક અગર વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વીગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામાં આવે તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ **"પાયસ પરિસર"** ના નીયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ફકત ફલેટ રેસીડેન્સી તરીકે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(એન) મજકુર **"પાયસ પરિસર"** ના અન્ય મેમ્બરો સાથે વહીવટ માટે વેચાણ આપનાર સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરે છે તો તેમા વેચાણ લેનારે ફરજીયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને તેના નીતિ–નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને નીતિ–નીયમો વિરૂધ્ધનું વર્તન કરનારને સોસાયટી અગર **"પાયસ પરિસર"** ના અન્ય મેમ્બરો કોમન સુવિધાઓ વાપરતા અટકાવી શકશે ત્યારે તેઓની સાથે વેચાણ લેનાર કોઈ વાંધો લઈ શકશે નહિં અને જરૂરી માસિક અગર વાર્ષિક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ફાળાની રકમ મેમ્બરે આપવાની રહેશે.

(ઓ) મજકુર **"પાયસ પરિસર"** ની સ્કીમમાં વેચાણ આપનારે પાર્કિંગ માટે સેલર બનાવેલ છે. જે સેલર વાપરવાનો હકક દરેક ફલેટ હોલ્ડરનો મજીયારો રહેશે. તેમાં દરેક ફલેટ હોલ્ડર તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે, અને તેના માત્ર પાર્કીંગ તરીકે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(પી) મજકુર મિલકત બાબતે ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લી, તરફથી વીજ જોડાણ આપવામાં આવશે અને વીજ કંપનીના જોડાણ વખતે વેચાણ આપનારે આપેલ બાહેંધરીઓ અને સંમતિઓનું પાલન વેચાણ રાખનારે કરવાનું છે.

(કયુ) મજકુર સ્કીમમાં વિકાસ પરવાનગી મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ બાંધકામ વાપરવાની પરવાનગી યાને બી.યુ. પરવાનગી આપેલ હોવાથી તે સિવાય વધારાનું બાંધકામ કે કાયમી પ્રકારના શેડ વેચાણ રાખનારે અન્યને અડચણ રૂપ થાય તેમ બનાવવાનો નથી, તેમ વિકાસ પરવાનગીમાં જે કોમન સ્પેસ રાખવામાં આવેલ છે તે સ્પેસમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવાને વેચાણ રાખનારને હકક કે અધિકાર આપવામાં આવતો નથી.

(આર) મજકુર ફલેટના બુકીંગ ધારકના નામથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ છે.મજકુર ફલેટ હોલ્ડરે પાર્ટીશન વોલ કે અન્ય વોલ ઉપર ડ્રીલ મશીન કે અન્ય કોઈપણ રીતે કાણાં પાડી સ્ટ્રકચરની મજબુતાઈ ઘટાડો કરવાનો નથી. આવું કોઈપણ પ્રકારનું કૃત્ય ફલેટ ધારક ધ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં ફલેટની ડયુરેબીલીટી યાને મજબુતાઈ અગર તો નુકશાની માટે અમો લખી આપનાર જવાબદાર થઈશું નહીં.

(ટી) મજકુર સ્કીમની બી.યુ.પરવાનગી આવી ગયા બાદ જો કોઈ વધારાની FSI મળે તો તેનો હકક સર્વિસ સોસાયટીનો રહેશે અને તેમાં વેચાણ આપનારનો હકક રહેશે નહી. જે કાંઈ વધારાનું નિયમાનુસાર બાંધકામ મળે તો બાંધકામ સર્વિસ સોસાયટીએ સોસાયટીના સભ્યોના કોમન હિત માટે મજીયારા નાણાંમાંથી અને મજીયારા હકક માટે બાંધવાનું રહેશે તેમજ ધાબાનો હકક પણ તમામ રહિશોનો મજીયારો રહેશે.

(યુ) મજકુર સ્કીમમાં વેચાણ રાખનારાઓએ તમામે સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય થવાનું ફરજીયાત છે અને સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટ બાબતે

જો કોઈ તકરાર સભ્યોને અંદરોઅંદર થાય તો રેરાના કાયદા મુજબ તેનો નિકાલ કરવાનો છે.

(વી) મજકુર ફલેટના વેચાણ રાખનારે જો વેચાણ માટે જો કોઈ બેન્ક કે અન્ય નાણાંકીય સંસ્થા પાસેથી હાઉસીંગ લોન મેળવી હરે તો તેવા સંજોગોમાં સદર ફલેટના વેચાણ દસ્તાવેજ હાઉસીંગ લોન આપનાર સંસ્થાના નામે ફરજીયાત લોન આપવાની જરૂરીયાત મુજબ ફરજીયાત મોર્ટગેજ કરાવવાનું રહેશે.

(ડબ્લયૂ) સદર બાનાખતના કરારના અમલ અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ ઉત્પન્ન થાય તો તેનો નિકાલ એકબીજાએ સાથે મળીને કરવાનો છે અને તેમ છતાં જો કોઈ મુશ્કેલી વધેતો તે બાબતે "રેરા" અન્વયે ઘડવામાં આવેલા નિયમો મુજબ સક્ષમ ઓથોરીટીને વિવાદ મોકલી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે.

(એકસ) આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમનો અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ્દ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ્દ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસગંત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

:: પરિશિષ્ટ(એ) ::

ગામ, તાલુકો,જિલ્લો	:	ચાંદખેડા, સાબરમતી, અમદાવાદ
સર્વે નંબર	:	૮/૨
ટી.પી.સ્કીમ નંબર	:	૭૫ (ચાંદખેડા)

ફાઈનલ પ્લોટ નંબર	:	૧૨
સ્કીમનું નામ	:	" પાયસ પરિસર "
બ્લોક નંબર	:	....
ફલેટ નંબર	:	....
ફલેટનો માળ	:	....
બાંધકામ	:	.... ચો.મી. (કારપેટ એરીયા) અને બાલ્કની અને ચોકડી .... ચો.મી.
જમીનનો વ.વ.હિસ્સો	:	.... ચો.મી.

–: સદર ફલેટના ખૂંટચાર :–

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

–: ટી.પી.૭૫ (ચાંદખેડા) ફાઈનલ પ્લોટ નં–૧૨ ના ખૂંટચારની વિગત :–

પૂર્વ	:	૧૨ મીટરનો ટી.પી. રોડ
પશ્ચિમ	:	ફાઈનલ પ્લોટ નં–૨૨/૨
ઉત્તરે	:	ફાઈનલ પ્લોટ નં–૧૧
દક્ષિણે	:	ફાઈનલ પ્લોટ નં–૧૩

પરિશિષ્ટ (બી)

ક્રમ	બેન્કનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
૧				
૨				
૩				

અંકે રૂપિયા .... પુરા.......................રૂા. 0,000/–

એ રીતે આ વેચાણ કિંમતના કુલ રૂ............../– અંકે રૂપિયા .... પુરેપુરા વેચાણ આપનારાને મળેલ છે. જે પહોંચ્યાનું આથી કબુલ કરેલ છે. આજરોજથી મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનાર કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર થયેલા છે.

:: આ દસ્તાવેજમાં વર્ણન કરેલા સ્પેશીફીકેશન નીચે મુજબ છે ::

આર.સી.સી		
૧	પાયા	જમીનની સપાટીથી ઓછામાં ઓછા ૧૫ ફુટ ઉંડાણ સુધી બે સેલર બનાવવા માટે કરવામાં આવેલ છે.
૨	કોલમ–ટાઈ બીમ	બધાજ કોલમને મજબુત અને ખમતીધર ટાઈ–બીમ વડે સાંકળી લીધા છે. જેથી ઈમારતને મજબુત આધાર મળે.
૩	લિફ્ટ ડકટ	વધુમાં વધુ "૯" જાડાઈના કોંક્રિટનાં માળખા વડે બનાવેલ છે.
૪	કોંક્રિટ	સમગ્ર ઈમારતનું કોંક્રિટનું કામ નવા બાયલોઝ મુજબ એમ–૨૦ અને એમ–૨૫ અને એમ–૩૦ ની શકિત ધરાવતું કરેલ છે.
૫	સિમેન્ટ	માત્ર આઈએસઆઈ છાપ સિમેન્ટ જ બાંધકામમાં વાપરેલ છે. જેવા કે, અલ્ટ્રાટેક, વન્ડર, અંબુજા, વિક્રમ, જે.કે. લક્ષ્મી, બિનાની, વિગેરે
૬	લોખંડ	કોંક્રિટનાં માળખા માટે બધુ જ લોખંડ આઈએસઆઈ છાપ સાથેનું બ્રાન્ડનું FE 500+ પ્રકારનું અથવા તેનાં જેવી જ ગુણવત્તાનું વાપરેલ છે. નાના કારખાનામાં બનેલું લોખંડ જરાય વપરાશે નહિં.
૭	દરવાજા	દરેક દરવાજા 'ફલશ ડોર" પ્રકારનાં રહેશે.
૮	બારી	સુંદર દેખાવવાળી એલ્યુમિનીયમની બારી આવશે
૯	પ્લમ્બીંગ/ સેનેટરીવેર	પ્રખ્યાત "ફર્સ્ટ કવોલીટીના" નળ વાપરવામાં આવેલ છે. વોશ બેસીન તથા ટોયલેટ બેઠક જેવા સેનિટરી વેરનાં બધા સાધનો સેરા, હિન્દવેર, જેકવાર, પ્લમબર અને ગંગા કંપની પૈકી કોઈપણ એક બ્રાન્ડના છે. બધા જ બાથરૂમ અને ચોકડીમાં

		વોટરપ્રુફીંગ કરવામાં આવશે જેથી ભેજ અને પાણી લીક થવાની અગવડોનું નિવારણ થાય.
૧૦	ફલોરિંગ	ડ્રોઈંગ/ડાઈનીંગ તેમજ બેડરૂમમાં જાણીતી બ્રાન્ડનાં "ફર્સ્ટ કવોલીટી" વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ આવશે. ગ્રેનાઈટ/ડેકોરેટીવ સ્ટોનમાંથી પ્લેટફોર્મ બનાવવામાં આવેલ છે.
૧૧	લિફ્ટ્	ટ્રાયો, ઓમેગા, ઈન્સ્ટા જેવી કંપની પૈકી કોઈપણ એક બ્રાન્ડની લિફ્ટ્ મૂકવામાં આવશે. દરેક બ્લોકમાં બે (૨) લિફ્ટ્ આપવામાં આવશે.
૧૨	ઈલેકટ્રીકલ્સ	બધું વાયરીંગ ૧૦૦% આઈએસઆઈ માર્કના તાંબાના વાયર વડે તથા કન્સીલ્ડ કરવામાં આવશે બધી સ્વીચ સુશોભિત અને આઈએસઆઈ માર્ક ધરાવતી વાપરવામાં આવશે
૧૩	પ્લાસ્ટર	બહારની દિવાલ પર ડબલકોટ સેન્ડ ફેઈસ્ડ પ્લાસ્ટર કરી તેના પર એક્રેલિક પેઈન્ટ કરી આપવામાં આવશે અને અંદરની દિવાલો પર લાપી કરવામાં આવશે.
૧૪	લીંટલ	દરેક ફલેટમાં લીંટલની ઉંચાઈ ૬ થી ૭ ફુટની વચ્ચે રહેશે.
૧૫	પ્લેટફોર્મ	રસોડામાં ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ આપવામાં આવશે. દિવાલ ઉપર બીમ બોટમ સુધી ગ્લેઝડ ટાઈલ્સનો ડેડો આપવામાં આવશે
૧૬	બાથરૂમ	દરેક ફલેટમાં બાથરૂમમાં બીમ બોટમ સુધી ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ આપવામાં આવશે
૧૭	પાણી પુરવઠો	રોજીંદા પાણીના વપરાશ માટે દરેક બ્લોકની ઉપર ૨૦,૦૦૦ લીટર પાણીની કેપેસીટી વાળી ટાંકી બનાવવામાં આવશે/ આવેલી છે.
૧૮	અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી	આખી સ્કીમનાં રોજીંદા પાણીના વપરાશ માટે ૬૦,૦૦૦ લીટરની કેપેસીટી વાળી અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી બનાવવામાં આવેલી છે.

વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં નીચે દર્શાવેલ મુજબ એમીનિટીઝ આપવામાં આવશે.

૧	દરેક બ્લોકમાં ૨(બે) લીફટ જેની કેબીન સ્ટેઈનલેસ સ્ટીલની હશે.

૨	ભુંકપ પ્રતિરોધક બાંધકામ કરવામાં છે.
૩	દરેક બ્લોકમાં આર્કષક લોબી છે.
૪	પાકા આર.સી.સી.ના રસ્તા છે.
૫	૨૪ કલાક સીકયુરીટી છે.
૬	આર્કષક મેઈન ગેટ આપવામાં આવશે

(૭) અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને વધુમાં જણાવીએ છીએ કે, ''રેરા''ના કાયદા અન્વયે સદર સ્કીમની નોંધણી કરવામાં આવેલ છે અને રેરાએ ઘડેલા નિયમો સદર સ્કીમને લાગુ પડે છે. તેથી રેરાના કાયદાથી વિપરીત કોઈ શરત આ દસ્તાવેજમાં લખેલ નથી કે તેની વિપરીત કોઈ હકક કે ફરજ તમો લખાવી લેનાર ઉપર નાંખવામાં આવેલ નથી.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારએ અમારી રાજીખુશી તથા અકકલ હોશીયારીથી વાંચી સમજી કોઈપણ જાતના દબાણ સિવાય લખી આપેલ છે. તે અમોને અમારા ડાયરેકટરો, હોદ્દેદારો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર સહી અને બંધનકર્તા છે.

આજ તા............ , માહે .... સને ૨૦૨૧ ના દિન શહેર અમદાવાદ મધ્યે

અત્રે...................................મતુ અત્રે.............................શાખ

લખી આપનારાની સહી   સાક્ષીની સહી

ફ્રેન્ડઝ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

૧ ———————————————   ૧——————————————

પટેલ નિકુંજકુમાર બળદેવભાઈ

૨ ———————————————   ૨——————————————

પટેલ અભિષેક રમેશભાઈ

ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમન ૧૯૦૮ની કલમ ૩૨ (અ)મુજબનું પરિશિષ્ટ.

લખી આપનારાની સહી	ફોટો	અંગુઠાનું નિશાન
ફ્રેન્ડઝ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો ૧------------------------ પટેલ નિકુંજકુમાર બળદેવભાઈ		
૨------------------------ પટેલ અભિષેક રમેશભાઈ		

લખાવી લેનારાની સહી	ફોટો	અંગુઠાનું નિશાન
૧------------------------		
૨------------------------		

(મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ)

મિલકતનું વર્ણન :– મોજે ચાંદખેડાની ટી.પી. નં–૭૫(ચાંદખેડા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં–૧૨ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "પાયસ પરિસર" એ નામના ફલેટો પૈકી ફલેટ નં–......વાળી મિલકત...

વેચાણ આપનાર..

વેચાણ લેનાર..

(મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ)

મિલકતનું વર્ણન :– મોજે ચાંદખેડાની ટી.પી. નં–૭૫(ચાંદખેડા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં–૧૨ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "પાયસ પરિસર" એ નામના ફલેટો પૈકી ફલેટ નં–......વાળી મિલકત...

વેચાણ આપનાર..

વેચાણ લેનાર...