Firoz J. Khan
(Advocate)
Mo. No. 9427479916

દસ્તાવેજ નં. .... તારીખ : ....

“Vinay Residency”
Sale Deed

ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, મોજે **ચાવજ**ના **ખાતા નં. ૧૮૭૫, બ્લોક સર્વે નં. ૫૩૬** વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર આવેલ **“વિનય રેસીડેન્સી”** મા **.........** ફલોર પર આવેલ **ફલેટ / દુકાન નંબર ....**, જેનુ **બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી.** તથા **કારપેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** છે તે વાણિજિયક અને રહેણાંકના હેતુસરની બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર આયોજીત **“વિનય રેસીડેન્સી”**

Developer : Vinay Residency

વેચાણ આપનાર : વિનુભાઈ રતિલાલ પ્રજાપતિ

વેચાણ લેનાર :

દુકાન / ફલેટ નં. : ...., ક્ષેત્રફળ, કારપેટ : .... ચો.મી., બિલ્ટઅપ : .... ચો.મી., બાલ્કની / વોશ એરીયા : .... ચો.મી. વરાડે .... ચો.મી.

અવેજની રકમ : ..../-

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

આજરોજ તા : ...... મી માહે .... ૨૦૨૨ ના દિને

સદરહુ ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, મોજે **ચાવજ**ના **ખાતા નં. ૧૮૭૫, બ્લોક સર્વે નં. ૫૩૬** વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૬૪૦.૦૦ ચો.મી ઉપર આવેલ **"વિનય રેસીડેન્સી"** યોજનામાં લોરાઇઝ બિલ્ડીગનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે જેમાં ભોંયતળીયે આગળના ભાગે વાણિજયક હેતુની ચાર દુકાનો, તેમજ પાછળના ભાગે પાર્કિંગ તથા પ્રથમ માળથી છઠ્ઠા માળ સુધી રહેણાંકના હેતુસરના ફલેટો આવેલ છે. જે પૈકી **.........** ફલોર પર આવેલ **ફલેટ / દુકાન નંબર ....,** જેનુ **બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી**. તથા **કારપેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** છે. તથા તે મિલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમા **"વિનય રેસીડેન્સી"** યોજના તળેની જમીન, રોડ તથા સી.ઓ.પી. માં **વરાડે સુમારે .... સમ ચોરસ મીટર** જમીનના માલિકી હકક સહિતની મિલકત તથા તેને લાગુ એવા અંદરના તેમજ બહારના તમામ હકકો સહિતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કુલ **રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરાનો**

એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનારા	જાતે	ઉ.વ	ધંધો	રહેવાસી
વિનુભાઇ રતિલાલ પ્રજાપતિ	હિન્દુ	પુખ્ત	વેપાર	

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો અને અગર અમો લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર, જમીન માલીક અને પ્રમોટર એક તરફવાળા, અમો, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જે શબ્દના અર્થમાં હાલના તથા વખતો વખતના એસાઇનીઓ, એકઝીકયટરો, સલાહકારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનારા	જાતે	ઉ.વ	ધંધો	રહેવાસી

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો અને અગર તમો લખી લેનાર, વેચાણ લેનાર, એલોટી, બીજીતરફવાળા, તમો, તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જે શબ્દના અર્થમાં હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયટરો, સલાહકારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત : તમો મિલકત ખરીદનાર / એલોટી જોગ અમો મિલકત વેચાણ આપનાર / ડેવલોપર આ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ :

મજકુર મિલકતના ટાઇટલસ તદ્દન ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તેનો ઇતિહાસ એવો છે કે,

ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, મોજે **ચાવજ**ના **ખાતા નં. ૧૮૭૫, બ્લોક સર્વે નં. ૫૩૬ (નવો), ૧૧૪ (જુનો)** વાળી જમીન બાબતે ટી.ડી.ઓ. ભરૂચ દ્વારા તેમના હુકમ / ક્રમાંક / ટી.પી. / ભુમિ / એન.એ. / એસ.આર. / ૩૨, તા : ૦૬/૦૩/૧૯૮૧ થી બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નં. : ૫૩૬ (નવો), ૧૧૪ (જુનો) ના મુળ માલીક શ્રી મોતીભાઇ દેસાઇભાઇ પટેલ નાઓ દ્વારા સદર જમીન વર્ષાબેન દિલીપભાઇ રાંદેરી અને દિલીપ ચંદ્રવદન રાંદેરી નાઓને રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવામાં આવેલ જે મતલબની ફેરફાર નોંધ નં. : ૧૭૮૩, તા : ૦૭/૧૧/૧૯૮૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. ત્યારબાદ ઉપરોકત વર્ષાબેન દિલીપભાઇ રાંદેરી અને દિલીપ ચંદ્રવદન રાંદેરી નાઓના મરણબાદ નામદાર મુંબઇ હાઇકોર્ટના અરજી નં. : ૩૫૦/૦૮ ના હુકમથી નીરજ દિલીપ રાંદેરીનું નામ સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ જે મતલબની ફેરફાર નોંધ નં. : ૫૨૫૫ દાખલ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ ઉપરોકત નિરજ દિપીલ રાંદેરી નાએ સદરહું ખુલ્લો પ્લોટ નં. ૧૭, તા : ૧૬/૦૪/૨૦૧૦ ના રોજ સુધીર કનૈયાલાલ પટેલને રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ ૪૮૧૭/૨૦૧૦ ભરૂચ સબરજીસ્ટાર કચેરીમાં નોંધવામાં આવેલ. જેની ફેરફાર નોંધ નં. : ૫૪૦૪ સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ સુધીર કનૈયાલાલ પટેલ નાઓ દ્વારા પ્લોટ નં. : ૧૭ અમો વેચાણ આપનાર વિનુભાઇ રતિલાલ પ્રજાપતિ નાઓને રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજથી તા : ૧૮/૧૦/૨૦૧૦ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, ભરૂચ ખાતે સીરીયલ નં. : ૧૦૯૮૮/૨૦૧૦ થી નોંધવામાં આવેલ છે. જેની ફેરફાર નોંધ નં. : ૫૯૫૪, તા : ૨૭/૦૧/૨૦૧૨ ના રોજ સર્કલ ઓફીસર, નબીપુર દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે. સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ અને ત્યારથી અમો વેચાણ આપનાર સદર જમીનના માલીક મુખત્યાર અને કબજેદાર છે.

ત્યારબાદ ઉપરોકત જમીન બાબતે અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ ૧૮૭૯ ની કલમ ૬૫ (અ) હેઠળ બિનખેતી હેતુફેર મંજુરી મેળવવા તા : ૦૭/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ ઓનલાઇન અરજી કરતાં સદર જમીનની બિનખેતી હેતુની પરવાનગી આપવા કલેકટરશ્રી, ભરૂચના તા : ૦૮/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ હુકમ નં. : ૯૦૮/૨૧/૦૪/૦૪૩/૨૦૨૧ મુજબ જમીન મહેસુલ નિયમો ૧૦૦/૧૦૧ હેઠળ મંજુર આપવા હુકમ કરેલ તે મતલબની ફેરફાર નોધ નં. : ૯૯૩૦, તા : ૦૯/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ સર્કલ ઓફીસર, નબીપુર દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

પ્રથમ પક્ષકારે આ પ્રોજેકટ મોટેના આખરી લે આઉટ/ વિકાસ / બાંધકામની પરવાની વાણીજયક અને રહેણાંક હેતુ માટેભરૂચ અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, ભરૂચ દ્વારા ક્રમાંક : બૌડા / ઝેડ - ૧ / સી.પી. / ફા. નં. ૧૪૪૮ / ફી / એસ.વી. / વશી / ૨૧૨૯ થી ૨૧૩૦, તા : ૦૬/૦૭/૨૦૨૨ થી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૪૦૭ થી મેળવેલ છે. જેની પ્રથમ પક્ષનાં બાહેંધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ -૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન બાબતે ચીફ આફીસર બૌડા નાઓ દ્વારા બાંધકામ પરમીશન નં. : ૧૪૦૭, તા : ૧૩/૦૭/૨૦૨૨ ના રોજ તેમના હુકમ બૌડા સી.પી. / ફા. નં. ૧૪૪૮ / વશી / ૨૨૧૮ થી ૨૨૨૧ જે હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન આપવામાં આવેલ છે.

બિનખેતીની મંજુરી :

ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, મોજે **ચાવજ**ના **ખાતા નં. ૧૮૭૫, બ્લોક સર્વે નં. ૫૩૬ (નવો), ૧૧૪ (જુનો)** વાળી જમીન બાબતે ટી.ડી.ઓ. ભરૂચ દ્વારા તેમના હુકમ / ક્રમાંક / ટી.પી. / ભુમિ / એન.એ. / એસ.આર. / ૩૨, તા : ૦૬/૦૩/૧૯૮૧ થી બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

<u>પ્લાન પાસ અને ડેવલપમેન્ટ પરમીશન</u> :

ત્યારબાદ ઉપરોકત જમીન બાબતે અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ ૧૮૭૯ ની કલમ ૬૫ (અ) હેઠળ બિનખેતી હેતુફેર મંજુરી મેળવવા તા : ૦૭/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતાં સદર જમીનની બિનખેતી હેતુની પરવાનગી આપવા કલેકટરશ્રી, ભરૂચના તા : ૦૮/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ હુકમ નં. : ૯૦૮/૨૧/૦૪/૦૪૩/૨૦૨૧ મુજબ જમીન મહેસુલ નિયમો ૧૦૦/૧૦૧ હેઠળ મંજુર આપવા હુકમ કરેલ તે મતલબની ફેરફાર નોધ નં. : ૯૯૩૦, તા : ૦૯/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ સર્કલ ઓફીસર, નબીપુર દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષકારે આ પ્રોજેકટ મોટેના આખરી લે આઉટ/ વિકાસ / બાંધકામની પરવાની વાણીજયક અને રહેણાંક હેતુ માટેભરૂચ અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, ભરૂચ દ્વારા ક્રમાંક : બૌડા / ઝેડ - ૧ / સી.પી. / ફા. નં. ૧૪૪૮ / ફી / એસ.વી. / વશી / ૨૧૨૯ થી ૨૧૩૦, તા : ૦૬/૦૭/૨૦૨૨ થી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૪૦૭ થી મેળવેલ છે. જેની બીજા પક્ષનાં બાહેંધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ‘‘રેરા’’ કાયદાની કલમ -૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન બાબતે ચીફ આફીસર બૌડા નાઓ દ્વારા બાંધકામ પરમીશન નં. : ૧૪૦૭, તા : ૧૩/૦૭/૨૦૨૨ ના રોજ તેમના હુકમ બૌડા સી.પી. / ફા. નં. ૧૪૪૮ / વશી / ૨૨૧૮ થી ૨૨૨૧ જે હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન આપવામાં આવેલ છે.

<u>સદરહું જમીનમાં વાણિજયક દુકાનો / રહેણાંક ફલેટોનું આયોજન :</u>

ઉપરોકત ડેવલોપમેન્ટ કરાર અન્વયે ડેવલોપર દ્વારા સદરહુ ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, મોજે **ચાવજ**ના **ખાતા નં. ૧૮૭૫, બ્લોક સર્વે નં. ૫૩૬** વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર આવેલ **“વિનય રેસીડેન્સી”** યોજનામાં લોરાઇઝ બિલ્ડીગનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે જેમાં ભોંયતળીયે આગળના ભાગે વાણિજયક હેતુની ચાર દુકાનો, તેમજ પાછળના ભાગે પાર્કિંગ તથા પ્રથમ માળથી છઠ્ઠા માળ સુધી રહેણાંકના હેતુસરના ફલેટો આવેલ છે.

નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન પરિશિષ્ટ - ૨ વાળી મિલ્કત અમો બીજા પક્ષનાએતમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ અને તે અંગેનો રજીસ્ટર સાટાખત યાને વેચાણનો કરાર અનુક્રમ નં. : .... થી તા : .... ના રોજ કરવામાં આવેલ. મજકુર સાટાખત યાને વેચાણ કરારથી રેરાના કાયદાની તમામ શરતોનું તમામ પક્ષકારો વચ્ચે સંપૂર્ણ પાલન થયેલ છે અને તે અંગે તમામ પક્ષકારોને કોઇપણ પ્રકારની તર તકરાર દર-દાવો-વાંધો-વચકો નથી એવું જાહેર કરી મજકુર બીજા પક્ષનાએ અને ત્રીજા પક્ષનાએ આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

મજકુર તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના વેચાણ અવેજનાં નાણાં તમો એક તરફવાળા તરફથી, અમોને નિચેની વિગતે ચુકતે મળેલ છે.

<u>પેમેન્ટ ચુકવ્યાની વિગત :</u>

સદરહું મિલ્કતના બાંધકામને લગતા ગ્રામ પંચાયત, સરકારશ્રીની જાહેરાત મુજબનો જી.એસ.ટી. તથા લાગુ હોય તે તથા ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તે કે અન્ય કોઇપણ રકમ ચુકવવાની થાય કે તેમાં વધારો થાય તો તે તમો વેચાણ લેનારે અલગથી ભરવાની છે અને બાંધકામ થયેલ મિલ્કતનાં આજથી તમામ ગ્રામપંચાયત / કોર્પોરેશનના તથા બૌડાનાં ટેક્ષો, વેરાસો, એજયુકેશન સેસ વિગેરે ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. એટલું જ નહી પરંતુ સદરહું મિલ્કત અંગે સરકારશ્રી તરફથી કોઇપણ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ભરવાના આવે તો તે અંગેની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે તેમજ પ્રવર્તમાન કે ભવિષ્યે કોઇપણ પ્રકારનો ટેક્ષો ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ લગાવવામાં આવે તો તે ભોગવટાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. એટલું જ નહી પરંતુ જો કોઇ સંજોગોમાં ટેક્ષમાં વધારો ઘટાડો કરવામાં આવે તો તે અંગેની જવાબદારી પણ તમો વેચાણ લેનારની રહેશે આ ઉપરાંત યોજનાના મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા રનીંગ મેઇન્ટેનન્સના અગાઉ કરારમાં નકકી કરેલ મુજબ તમો લખાવી લેનારે જે તે સમયે અલગથી આપવાના રહેશે.

પેસેજના અને રસ્તાના અધિકારના હેતુ સાથે એલોટી (ખરીદનાર) ને તબદીલ કરવામાં આવેલ સદરહું યુનિટ અને સદરહું યોજનામાં ઇમારતમાં એલોટીના ઉપયોગ માટે પુરા પાડવામાં આવેલ લીફટ, સીડી, સહીત તમામ કોમન એરીયા અને ખાસ કરીને આ કરાર હેઠળ તબદીલ થયેલા સદરહું યુનિટોના ઉપયોગ તેમજ સદરહું યુનિટ સુધી પહોંચવા હાલની લીફટનો અને સીડીના વિશિષ્ટ ઉપયોગ સાથે મજકુર યુનિટનું વેચાણ કરેલ છે.

સદરહું પ્રોજેકટમાં યુનિટ સાથે પ્રદાન કરેલ અન્ય તમામ કોમન એરીયા અને ફેસીલીટીઝનો ઉપયોગ કરવાનો અધિકાર સાથે કોમન એરીયામાં પ્રમાણસરના અવિભાજીત માલિકી સાથે પણ એલોટી સંતુષ્ટ છે.

એલોટીના હમેશના ઉપયોગ અને લાભો માટે આ કરારની તારીખ સુધીના કેન્દ્ર સરકાર, રાજય સરકાર, મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અને અથવા કોઇપણ અન્ય સ્થાનિક સત્તાને ચુકવવા પાત્ર દરેક ટેક્ષ કે અન્ય કોઇપણ ચુકવવાપાત્ર બાકી રકમ અથવા તેને લગતી ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ પ્રમોટરે ચુકવી દીધી છે અને જો ચુકવવા પાત્ર બાકી માલુમ પડશે તો તે અંગેની જવાબદારી પ્રમોટરની છે.

એલોટી, પ્રમોટરને આથી ખાતરી આપે છે કે એલોટીને યુનિટના એરીયા બાબતની ચકાસણી / ખાતરી કરી લીધી છે અને નકશાઓ અને સ્પેશીફીકેટન અનુસાર બાંધકામ સંતોષજનક માલુમ પડયું છે અને પ્રમોટર દ્વારા તેને મળનાર યુનિટના ધારણકર્તા તરીકે તબદીલ કરવા સંમત થાય છે અને તે બાબતની પુષ્ટિ કરે છે.

અને એલોટી (ખરીદનાર) પ્રમોટરને વધુમાં ખાતરી આપે છે કે એલોટી સદરહું યુનિટ માટે હકકદાર બન્યા છે જે વિનય રેસીડેન્સી નામના પ્રોજેકટનો એક ભાગ છે અને તે તમામ કોમન એરીયા અને એમીનીટીઝનો ઉપયોગ અન્ય યુનિટસના હોલ્ડર્સ સાથે સહીયારી રીતે માણવાના હકકદાર છે અને અપેલોટી તેના યુનિટના અને કોમન વિસ્તારની જાળવણી ખર્ચની ચુકવણી અને સમયાંતરે નકકી કરવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમોના પાલનને આધીન રહીને તેના યુનિટની માલીકી, ઉપયોગ અને ભોગવટો ધારણ કરી શકશે.

સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલ્કત તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સરકારી અર્ધસરકારી તથા રેવન્યુ રેકર્ડ તેમજ ગ્રામ પંચાયત રેકર્ડમાં તમો વેચાણ લેનાર તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હકકદાર છો અને તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની રહી, કબુલાત વિગેરેની જરૂર પડે તો તે આપવા આથી અમો બંધાયેલા છીએ.

સદરહું જમીન તેમજ વેચાણ થતાં યુનિટના ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. સદર મિલ્કત અંગે બાંધકામની ગુણવત્તા, ક્ષેત્રફળની ચકાસણી, પ્લાન અંગેની તપાસ, એન.એ. ઓર્ડર અંગેની તેમજ અન્ય તમામ ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે તેઓના એડવોકેટ મારફતે કરાવી લીધેલ છે અને તેની ઉપર વિશ્વાસ તથા ભરોસો કરી તમો લખાવી લેનારે સદરહું મિલ્કતનું જે ટાઇટલ છે તે ટાઇટલ સહિત ખરીદવાનું નકકી

કરેલ છે. હવે પછી સદરહું મિલ્કતના ટાઇટલ બાબતે તમો વેચાણ લેનારે કોઇપણ પ્રકારનાં વાંધા કે તકરાર કરવા કરાવવાના રહેશે નહી જો કોઇ સંજોગોમાં તકરાર કરવામાં આવે તો પણ તે રદબાતલ અને નિરર્થક ગણાશે.

સદરહું મિલ્કતના યુનિટ ફલોર પ્લાન, નકશાની સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજુર કરેલ અધિકૃત નકલો, સંબંધિત રેવન્યુ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો,યુનિટ અંગેના સ્પીશીફીકેશન, સુવિધાઓ તેમજ કોમન એરીયા / ખુલ્લી જગ્યા અને પ્રમોટર દ્વારા પુરી પાડવામાં આવનાર ફેસીલીટીઝ અંગેની જાણકારી ખરીદનારે મેળવી લીધેલી છે અને તે અંગે તેઓ સંતુષ્ટ છે. તમામ ફલેટ હોલ્ડર્સ માટે પાર્કીંગની વ્યવસ્થા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આગળના ભાગે આવેલ દુકાનોની પાછળ કરેલ છે.

એલોટી આથી સંમત થાય છે અને સમજે છે કે સદરહું યુનિટ એલોટીને જાહેર કરેલ પ્રમાણભુત સ્પેશીફીકેશન અનુસાર બાંધવામાં આવી રહયું છે અને એલોટીને સદરહું યુનિટમાં પુરા પાડવામાં આવનાર પ્લમબીંગ, ઇલેકટ્રીક, સેનીટરી, વોટર ફિકસર અને ફીટીંગ, લોકીંગ ડીવાઇસીસ, દરવાજા, બારીઓ, કાચ, ટાઇલ્સ અને અન્ય ચીજો બાબતે સંપુર્ણપણે સંતુષ્ટ છે અને ભવિષ્યમાં તે સંબંધમાં કોઇ દાવો ઉભો નહી કરે. એલોટી કોઇપણ સમયે કોઇપણ વિવાદ, વાંધો કે દલીલ નહી કરે, જો એલોટી, પ્રમોટર દ્વારા યુનિટના કબજા સોંપણીની તારીખથી ૫ (પાંચ) વર્ષોના સમયગાળામાં, સદરહું યુનિટના અથવા બિલ્ડીંગ કે જેમાં યુનિટસ આવેલા છે તેના બાંધકામમાં કે માળખાકીય ક્ષતિ અથવા તેમાં વપરાયેલ સામગ્રી (હંમેશા ઘસારો, દૈવીય કૃત્યોના કારણે અથવા હાનિ અને દુરઉપયોગ સિવાય) પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવે છે, ત્યારે આવી ખામીઓ જયાં પણ શકય હોય ત્યાં સુધી, પ્રમોટર દ્વારા પોતાને ખર્ચે સુધારી / સમારી આપશે, સિવાય કે આવી ખામીઓ ઘસારો, દૈવીય કૃત્યોના કારણે અથવા હાનિ અને દુરઉપયોગને આભારી ન હોય, એ શરતે કે જો આવી ખામીઓ સુધારવાનું કે સમારકામ કરવાનું શકય ન હોય, તો એલોટી પ્રમોટર તરફથી પ્રમોટરના આર્કિટેકટ દ્વારા આવી ખામી સુધારવાની અંદાજીત કિંમત પર આધારિત નકકી કરાયેલ યોગ્ય વળતર મેળવવા માટે હકકદાર બનશે.

પ્રમોટર કોઇપણ માળખાકીય ખામી / ખામીઓના સંદર્ભમાં જવાબદાર રહેશે નહી, જો (૧) વર્કમેનશીપની ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઇના સંદર્ભમાં અથવા બીજી રીતે, જે પ્રમોટરના નિયંત્રાણની બહાર હોય, (૨) કોઇપણ કાર્ય કે ચુક કરે કે કસુર જે એલોટીના કારણે ઉપસ્થિત થઇ હોય, તે કિસ્સામાં એલોટી તેના પોતાના ખર્ચે સુધારવા / સકારકામ માટે જવાબદાર રહેશે.

એલોટી પોતે એ હકીકતથી વાકેફ છે કે પ્રમોટરે રહેણાંકીય પ્રોજેકટ માટેની બી.યુ. પરમીશન મેળવી લીધેલ છે આવી બી.યુ. પરમીશન મળયેથી અને / અથવા યુનિટ પૂર્ણ થયા પછી, જે પણ મોડું હોય, પ્રમોટર એલોટીને સદરહું યુનિટનો ખાલી અને શાંત કબજો સોંપશે અને એલોટી તે અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજો, જો જરૂરી હોય તો, કરી આપવા માટે કબુલાત કરે છે.

સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં લખેલી મિલ્કતની તેમજ જમીનની માલિકી તથા તેમાં થયેલ બાંધકામની માલિકી અમો લખી આપનારની છે અને તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહું મિલ્કત અમોએ બીજા કોઇને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારે લખી આપી ટ્રાન્સફર કે એસાઇન કરેલ નથી તેમજ બીજા કોઇ સાથે કોઇપણ પ્રકારનો વેચાણ કરાર કે વેચાણ વ્યવહાર કેરલ નથી તેવી તમામ બાબતની પાકી ખાતરી અને વિશ્વાસ આપી અમોએ તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપ્યો છે અને હવેથી સદરહું મિલ્કતની માલિકી અંગે અમો વેચાણ આપનારે કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદી તમામ કોઇપણ પ્રકારે હરકત, અટકાયત કે અંતરાય કરીશુ કે કરાવીશુ નહી અને તેમ છતાં કરીએ તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે ૧ (એક) વર્ષ અથવા યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ અંગે એસોસીએશન / સોસાયટી / મંડળની રચના ન થાય ત્યાં સુધી કોમન એરીયા તેમજ કોમન ફેસીલીટીસને પ્રમોટર મેઇનટેન કરસે. સદરહું યોજના અંગે બી.યુ. પરમીશન મળયેથી જે કાંઇપણ માસીક મેઇન્ટેનન્સની

રકમ નકકી કરવામાં આવશે તેની ચુકવણી કરવાનું એલોટી આથી કબુલ કરે છે. સદરહું યુનિટનો કબજો લેવાના સમયે કાયદાકીય ખર્ચ, જી.એસ.ટી. અથવા અન્ય કોઇ પ્રવર્તમાન સરકારી ચાર્જ / ડીપોઝીટનું ચુકવણી કરવા જવાબદાર રહેશે. એલોટી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને બિલ્ડીગ સંબંધિત પ્રમાણસર ખર્ચા એટલે કે સ્થાનિક કર, બેટરમેન્ટ ખર્ચ અથવા અન્ય સંબંધિત ટેક્ષ તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સતા અને / અથવા સરકાર દ્વારા વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઇટ, સમારકામ, કારકુન, ચોકીદારીનો પગાર અને પ્રોજેકટના સંચાલન અને બિલ્ડીગની જાળવણી માટે જરૂરી અને આનૂસંગિક અન્ય ખર્ચાઓ ઉપયોગના પ્રમાણમાં ચુકવવા જવાબદાર છે.

સદરહું મિલ્કતના તમો વેચાણ લેનાર સ્વતંત્ર માલિક થયેલા છો તેમજ સદરહું વિનય રેસીડેન્સી એ નામની યોજનાની કોમન એમેનીટીક્ષ અંગે એસોસીએશન / સોસાયટી / મંડળની રચના કરવામાં આવે તો તેવા એસોસીએશન / સોસાયટી / મંડળના તમો વેચાણ લેનારે સભાસદ થવાનું ફરજીયાત રહેશે અને સદરહું એસોસીએશન / સોસાયટી / મંડળ દ્વારા જે કાંઈ ડીપોઝીટ કે ફાળો નકકી કરવામાં આવે તે તમામ રકમ તમો વેચાણ લેનારે અલગથી ફરજીયાત તથા જમા કરાવવાની છે તેમજ તેના વ્યાજમાંથી મેઇન્ટેનન્સ પુરુ ન થાય તો એસોસીએશન / સોસાયટી / મંડળ દ્વારા વધારાની જે રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ મેઇન્ટેનન્સ પેટે માસિક / ત્રિમાસિક / વાર્ષિક ધોરણે વેચાણ લેનારે અલગથી આપવાની રહેશૈ તેમજ સદરહું એસોસીએશન / સોસાયટી / મંડળના જે કાંઇ ધારા ધોરો નિતીનિયમો નકકી કરવામાં આવે તે મુજબ વર્તન તથા પાલન કરવા તમો વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છો અને તે મતલબની પાકી, ખાત્રી અને બાંહેધરી આપથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને કરી આપેલ છે. જયાં સુધી સદરહું એસોસીએશન / સોસાયટી / મંડળની રચના થાય ત્યાં સુધી એલોટીએ, પ્રમોટર દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે રકમનો પ્રમાણસર ભાગ ચુકવવો પડશે. એલોટી વધુમાં સહમત થાય છે કે જયાં સુધી પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી ખર્ચાઓનો કામ ચલાઉં ફાળો પ્રમોટરને ચુકવવો પડશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર બાબતે ચુકવેલ રકમ જયાં સુધી એસોસીએશન / સોસાયટી / મંડળને તબદીલ નહી કરે ત્યાં સુધી તેવી રકમ પ્રમોટર પાસે રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા તેવી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ચુકવવામાં નહી આવે.

પ્રોજેકટના યુનિટના અન્ય એલોટીઓ સાથે એલોટી પ્રમોટર જે નામ નકકી કરે તે નામે ઓળખાતી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચનામાં અને રજીસ્ટર કરાવવામાં તેમજ તેમાં જોડાવા માટે સંમત થાય છે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન અને / અથવા સભ્યપદ માટે અને સોસાયટી અથવા એસોશીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની રચના અને નોંધણી માટે જરૂરી દસ્તાવેજો માટેની અરજીમાં અને અન્ય કાગળો ઉપર સહી કરશે અને સાથે સુચિત સોસાયટીના બાયલોઝમાં સહી કરીને પ્રમોટરે એલોટીને મોકલ્યાના સાત (૭) દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે જેથી પ્રમોટર મજીયારી સસ્થાનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવી શકે. એલોટી બાયલોઝના મુદામાં કે મેમોરેન્ડમ અને / અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનમાં કો. ઓ. સોસાયટીઓના રજીસ્ટ્રાર કે કંપની રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય સક્ષમ સત્તા દ્વારા યથાપ્રસંગ જરૂરી ફેરફાર કે સુધારા - વધારા જો કોઇ હોય તો વાંધો લેશે નહી.

એલોટી વધુમાં સંમત થાય છે અને સ્વીકારે છે કે, પ્રમોટર બી.યુ.પરમીશન મળયાની તારીખથી અને / અથવા સોસાયટી અથવા એલોટીઓના મંડળ અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારીનું નિર્માણ, બંનેમાથી જે વહેલુ હોય તેના એક (૧) વર્ષના સમયગાળા માટે પ્રોજેકટના કોમન અરીયા અને સુવિધાઓની જાળવણી કરશે અને એલોટી પ્રમોટર, દ્વારા તેને આ સંદર્ભે ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમોનું પાલન કરવા બંધાયેલા રહેશે.

એલોટી આગળ સહમત થાય છે અને બાંહેધરી આપે છે કે, તે પ્રોજેકટની ડીઝાઇન / એલીવેશન જાળવવા તેમજ સોસાયટી / એસોસીએશન દ્વારા કોમન એરીયા અને એમીનીટીઝના હકક માટેના નિયમો સહીત, સમયાંતરે નકકી કરવામાં આવે તે નિયમો, બાયલોઝનું પાલન અને અમલ કરશે.

એલોટી સંમત થાય છે અને સમજે છે કે બિલ્ડીગનું નામ **વિનય રેસીડેન્સી** રહેશે અને આ નામ એલોટી અથવા એલોટીઓના એસોસીએશન દ્વારા કયારેય બદલવામાં આવશે નહી. વધુમાં પ્રમોટર તેના

પોતાના નામનાં અથવા લોગોનાં અથવા બિલ્ડીગના નામના નિયોન સાઇન બોર્ડ કોતરણી કરાવશે અને, બિલ્ડીગના ધાબે અથવા એકથી વધુ સ્થળોએ સદરહું નામો અને / અથવા લાગુ બિલ્ડીગમાં હંમેશા માટે રાખવામાં આવશે.

કોઇપણ એલોટીના નોકર, ડ્રાઇવર વિગેરેને કોઇપણ કોમન એરીયામાં રહેવાની અથવા રાત્રે ઉંઘવાની મંજુરી આપવામાં આવશે નહી. તેમજ લીફટ, લોબી અને અન્ય ખુલ્લા કોમન એરીયામાં રખેવાળ સાથે હોય તે સિવાય કોઇ પાલતુ પશુને મુકત રીતે ભટકતા રહેવાની મંજુરી આપવામાં આવશે નહી. તેમજ બિલ્ડીગના કોઇપણ ભાગમાં પક્ષીઓ, પાલતુઓને ખવડાવવાની મંજુરી આપવામાં આવશે નહી.

એલોટી કબુલ કરે છે કે કોમન એમીનીટીઝ સદરહું પ્રોજેકટમાં અન્ય સંભવિત એલોટીઓ સાથે ઉપલબ્ધ રહેશે. સદરહું પ્રોજેકટ લેન્ડ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં અથવા કોમન એરીયામાં અને એમીનીટીઝના અલગ હિસ્સા માટે હકકદાર નથી.

એલોટીએ તેણે ખરીદ કરેલ યુનિટ કે તેના કોઇ ભાગનો માત્ર રહેણાંકીય હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા અથવા તેમ કરવા માટેની પરવાનગી આપવા માટે સંમત થાય છે. કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત પ્રવૃત્તી એલોટી કરી શકશે નહી. તેમજ કોઇપણ એવી પ્રવૃત્તી નહી કરે કે જેના કારણે અન્ય યુનિટ ધારકોને માથે ઉપદ્રવરૂપ બને.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદરહું યોજના અંગે સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી બી.યુ.પરમીશન મળયેથી નવી મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. અથવા બેલેન્સ એફ.એસ.આઇ. ના હકકો સદરહું યોજના અંગે જયારે સોસાયટી / સર્વિસ સોસાયટી / મંડળ / એસોસીએશનની રક્ષના કરવામાં આવશે તેવી સોસાયટી / સર્વિસ સોસાયટી / મંડળ / એસોસીએશનના રહેશે.

સદરહું યોજાનના .... માળના ફલેટ નં. : .... તેમજ ફલેટ નં. : .... વાળી મિલ્કતની ઉપર આવેલ ટોપટેરેસ સ્વતંત્ર રીતે વાપરવા માટે બિનઅવેજી વપરાશી હકક આપેલ છે અને આવી વ્યવસ્થા યોજનાની સારસંભાળ થાય તથા જે તે ફલેટ હોલ્ડરને કોઇપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ ન થાય તેવા ઉમદા હેતુથી આવી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને સદર બાબતે એલોટી સંપૂર્ણપણે સંમત છે.

એલોટી કોમન પેસેજ, સીડી, ટેરેસ, દિવાલો અથવા અન્ય કોઇપણ કોમન જગ્યામાં કે સદરહું પ્રોજેકટ બિલ્ડીગની અંદરની કે બહારની દિવાલો કોઇપણ સાઇન બોર્ડ, હોર્ડીંગ્સ, નામના બોર્ડ વિગેરે લટકાવી શકશે નહી. પ્રમોટર અને અથવા સોસાયટી / એસોસીએશન આ જોગવાઇના ભંગ સંદર્ભે આવા સાઇન બોર્ડ, હોર્ડીંગ્સ અથવા નામના બોર્ડ એલોટીને વગર નોટીસે દુર કરવા / કરાવવા માટે હકકદાર રહેશે.

એલોટી સદરહું યુનિટમાં કોઇપણ જવલનશીલ પદાર્થ, જોખમી વસ્તુ, જોખમી પ્રવૃત્તી, વજનદાર સામાન કે જે બિલ્ડીગની કે તેમાં આવેલ યુનિટના બાંધકામ અથવા સ્ટ્રકચરને નુકશાન પહોંચાડે અથવા એવો માલ કે જેના સંગ્રહનો સ્થાનિક કે અન્ય સત્તા દ્વારા પ્રતિબંધ મુકવામાં આવ્યો હોય અથવા વજનદાર પેકેજીસ ઉપરના માળે લઇ જશે નહી કે જેથી સીડી, લીફટ, કોમન પેસેજ કે બિલ્ડીગ કે જેમાં સદરહું યુનિટ આવેલું છે તેને કે અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરે અથવા તેવી શકયતા હોય અને જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટીની બેદરકારીના કારણે અથવા તેના કસુરના લીધે કોઇ નુકશાન પહોંચે તો, તે અંગે એલોટી ભંગના પરિણામ માટે જવાબદાર રહેશે.

એલોટી સદરહું યુનિટ અથવા સદરહું પ્રોજેકટના કોમન એરીયા અથશ્વા તેના કોઇ ભાગ ઉપર એવું કાંઇપણ નહી કરવાની બાંહેધરી આપે છે, જે કદાચ સામાજીક રીતે અનિચ્છનીય હોય અથવા હોઇ શકે છે અથવા ઉપદ્રવ બની શકે છે અથવા નુકશાન, ભય, જોખમ સંકટ અથવા ચીડ પેદા કરે અથવા સદરહું પ્રોજેકટના અન્ય એલોટીને કોઇપણ રીતે શાંતિમાં દખલ કરે. એલોટી સદરહું યુનિટમાં કે તેના કોઇપણ ભાગમાં કોઇપણ પ્રકારની અરૂચિકર કે નિષેધાત્મક પ્રવૃત્તીઓ નહી કરવાની બાંહેધરી આપે છે.

એલોટી લગાડવા માટે નિર્ધારિત કરેલા કોઇપણ સ્થળ સિવાય એર કન્ડીશનરોને નહી લગાડવા સંમત થાય છે અને બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં એલોટી આથી સંમત થાય છે અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓ રસોડા / પેન્ટ્રી / શૌચાલયની જગ્યા નહી બદલે જેથી કરીને બિલ્ડીગની ડ્રેનેજ સિસ્ટમ પર અસર થાય.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદરહું યોજના અંગે સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી બી.યુ.પરમીશન મળયેથી નવી મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. અથવા બેલેન્સ એફ.એસ.આઇ. ના હકકો સદરહું યોજના અંગે જયારે સોસાયટી / સર્વિસ સોસાયટી / મંડળ / એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવશે તેવી સોસાયટી / સર્વિસ સોસાયટી / મંડળ / એસોસીએશનની રહેશે. તેવી જ રીતે કોમન એરીયા અને ટેરેસના હકકો પણ બી.યુ. પરમીશન મળયેથી જો તેવા કોઇ હકકો હશે તો ખરીદનારના જ રહેશે.

એલોટી સંબંધિત સરકાર, સ્થાનિક અથવા જાહેર અથવા ખાનગી સંસ્થાઓ અથવા સત્તાવાળાઓ દ્વારા સદરહું બિલ્ડીગને પાણી આપવા માટે ડ્રેનેજ, વીજળી, ટેલીફોન અથવા કોઇ સેવા / ઉપયોગિતા માટે પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરાતા તેઓનો હિસ્સા મુજબની રકમ / સીકયોરીટી ડીપોઝીટ સાત (૭) દિવસની અંદર પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

એલોટી સદરહું યુનિટ અથવા તેના કોઇ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહી અથવા સદરહું યુનિટ કે તેના કોઇ ભાગમાં કોઇપણ સમયે કોઇપણ પ્રકારના કોઇપણ વધારા અથવા ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી અથવા બિલ્ડીગ કે જેમાં સદરહું યુનિટ આવેલ છે તે બિલ્ડીગનાં એલીવેશન અને બાહય દેખાવમાં કોઇ ફેરફાર કરશે નહી અને સદરહું યુનિટની જમીન, ગટરો, પાઇપો અને આનુસંગિક વસ્તુઓ સારી સ્થિતીમાં રાખશે. તેમજ બિલ્ડીગનાં બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા આર.સી.સી. માળખાને નુકશાન નહી પહોંચાડવા અથવા અન્ય માળખાકીય ફેરફારો હાથ નહી ધરવા આથી બાંહેધરી આપે છે.

એલોટી પ્રમોટર અને / અથવા તેના સર્વેયરો અને એજન્ટો, કામદારોને સદરહુ યુનિટ અથવા બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં તમામ વાજબી સમયે બિલ્ડીગની મરામત, જાળવણી, પુનઃનિર્માણ, સફાઇ, લાઇટીગ, ડ્રેનેજ, પાણી, પાઇપ, કેબલ્સ, ગટર, વાયર સર્વિસ, ઇન્ટરનેટ, ટી.વી. કેબલ નાખવા અને આવા બીજા હેતુઓ માટે પ્રવેશવા માટે પરવાનગી આપશે.

એલોટી સદરહું પ્રોજેકટની જમીન કે બિલ્ડીગ કે જેમાં સદરહું યુનિટ આવેલ છે તેના કોઇપણ ભાગને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઇ કાર્ય કરશે નહી કે જેથી તેનો વીમો રદબાતલ થાય અથવા વીમાનું વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવું પડે.

એલોટી તમામ બાંધકામ / ફર્નિચર સામગ્રી / કાટમાળ સહીત, સિમેન્ટ, રેતી ઈંટો, આરસ વિગેરે કોઇપણ સિવિલ વર્ક કે રીપેરીગ કામના કિસ્સામા તેમના યુનિટમાં અથવા બિલ્ડીગની બહાર રાખશે. કાટમાળના સંગ્રહ માટે બિલ્ડીગની અંદરની કોઇ ખુલ્લી જગ્યાઓ ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહી.

એલોટી સદરહું યુનિટમાંથી ગંદકી, કચરો સદરહું પ્રોજેકટના બિલ્ડીગ કે જેમાં સદરહું યુનિટ આવેલ છે, તેના કંપાઉન્ડ કે અન્ય જગ્યામાં નહી ફેંકે તેવી બાંહેધરી આપે છે.

એલોટીને આ કરાર હેઠળ સદરહું યુનિટનો કબજો એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને અને / અથવા સોસાયટી / એસોસીએશનને ચુકવવાપાત્ર તમામ લેણાની સપૂર્ણ ચુકવણી પછી જ એલોટીના હીતના પરીબળ સાથે ભાડે તબદીલી, સોંપણી કે છોડી દેવાનો અધિકાર છે. પરંતુ જો એલોટીએ કરારની કોઇપણ શરતોનો કે સોસાયટી / એસોસીએશનના પેટા નિયમોના ભંગ કે પાલન નહી કરવાના કારણે દોષિત કરેલ ન હોવા જોઇએ તેમજ યથાપ્રસંગ, પ્રમોટર અને / અથવા સોસાયટી / એસોસીએશનની પૂર્વ લેખીત પરવાનગી મેળવયા પછી જ તબદીલી થઇ શકશે.

એલોટે યુનિટની ઉપરના ભાગે કે આસપાસ કોઇ વાડ, જાળી, આડસ, ફેન્સીગ, કાચ, શટર, દિવાલ અથવા સ્ટ્રકચર, અંતરાય અવરોધ, ટેકો, રૂકીગ, એડવર્ટાઇઝમેન્ટ અથવા અન્ય સાઇને જ સદરહું

યુનિટના પ્રવેશદ્રાર, એન્ટ્રન્સ, બારીઓ, બાહય દિવાલો, વરંડા, ખુલ્લી ટેરેસ વિગેરે જગ્યાઓ અથવા યુનિટના કોઇપણ ભાગ કે હિસ્સા અથવા ખુલ્લા ટેરેસ, સ્ટીલ્ટ પોર્શન ડ્રાઇવ - વે, પાર્કિંગ અથવા ગાર્ડન અને સદરહું પ્રોજેકટના કોમન એરીયાને કોઇપણ અવરોધો પછી ભલે તે પથ્થર, સિમેન્ટ, લાકડા, ધાતુના બનેલા હોય તેનાથી અવરોધી શકશે નહી, સિવાય કે શરૂઆતથી પ્રમોટરોએ તે બાબતે મંજુરી આપેલ હોય.

જો એલોટી (ખરીદનાર) ભારતીય મુળના બિનનિવાસી / વિદેશી નાગરીક છે, તો ભારતીય મુળના બિન નિવાસી / વિદેશી નાગરીક યુનિટ મેળવવા અથવા તેવી તબદીલી માટેની કોઇપણ રકમ મોકલ્યા સંબંધિત ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અને ભારતીય રિઝર્વ બેન્કના નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઇઓનું પાલન કરવા સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે. આવા નિયમોનું પાલન ચુસ્ત રીતે કરી પ્રમોટરને સંતુષ્ટ કરશે. જો નિયમોના પાલનમાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર તેની વિવેકબુધ્ધિથી સદરહું યુનિટની ફાળવણી રદ કરી શકે છે.

એલોટી કોઇપણ સમયે બિલ્ડીગ અથવા પ્રોજેકટની જમીનમાં તેના / તેણીના / તેઓના હિતના ભાગલા પાડવાનું માંગશે નહી અને વધુમાં એલોટીએ જાહેર કર્યુ છે કે તેવું હિત અવિભાજય છે.

એલોટી આ કાયદેસરના કરાર હેઠળ અહી સમાવિષ્ટ શરતોને આધિન તેમના હકકો તબદીલ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. જો કે તે માત્ર પ્રમોટર અથવા એલોટીઓના મંડળ અથવા સક્ષમ સત્તાની પૂર્વ મંજુરી સાથે, તબદીલી ફી અથવા તેના માટે લાદવામાં આવેલ શરતોને આધીન તબદીલ કરવા હકકદા રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજને રેરા અધિનિયમ અને તેના હેઠળ રચાયેલા નિયમો અને નિયમનો અને સક્ષમ સત્તા દ્રારા સમયાંતરે બનાવવામાં આવેલ અન્ય સંબંધિત કાયદા, નિયમો અને કાનુનને આધારે સંચાલિત કરવામાં આવશે. જો આ વેચાણ કરારની કોઇપણ શરત, રંગ અધિનિયમ અને તેના હેઠળ અથવા અન્ય સંબંધિત કાયદા, નિયમો અને કાનુન હેઠળ રચાયેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ ગેરકાયદેસર, અમાન્ય કે બિનઅસરકારક માલુમ પડે તો આવી શરત, બાકીની શરતોથી વિચ્છેદીત હોવાથી, આ શરતોમાંથી અવગણવામાં આવશે અને બાકી રહેતી શરતોની કાયદેસરતા, માન્યતા કે અમલવારીને કોઇપણ રીતે અસર કરશે નહી અને સંપૂર્ણ અમલ અને અસરમાં ચાલુ રહેશે અને પ્રમોટર તેમજ એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

અહી ઉપર દર્શાવેલ શરતો સંબંધિત કાયદા, નિયમો અને કાનુન સાથે કોઇપણ વિરોધાભાસની ઘટનામાં, આવા સંબંધિત કાયદા, નિયમો અને કાનુનની શરતો પ્રમોટર તેમજ એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

પ્રમોટરે એલોટીને પુષ્ટિ કરી ખાતરી આપી છે કે, સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ગુજરાત વિક્ષેપગ્રસ્ત વિસ્તારમાંથી સ્થાવર જમીનના હસ્તાંતરણ પ્રતિબંધ અને મિલ્કતમાંથી ભાડુઆતોને ખાલી કરવા સામે રક્ષણની જોગવાઇ અધિનિયમ, ૧૯૯૧ હેઠળ આવતી નથી અને તેથી, તે તબદીલ અથવા નામે કરવા માટે, પ્રમોટરે ઉકત અધિનિયમ હેઠળ કોઇ પરવાનગી મેળવવાની જરૂરી નથી.

સદરહું યુનિટના વેચાણ અવેજની એકસામટી રકમમાં કેન્દ્ર / રાજય સરકાર અથવા સ્થાનિક સત્તા દ્રારા સમયાંતરે વસુલવામાં આવતા વેરા અને કર અને જી.એસ.ટી. સહીતની રકમનો સમાવેશ થતો નથી, પરંતુ તેવી રકમો એલોટી દ્રારા ચુકવવામાં આવશે. તેવી જ રીતે સરકાર દ્રારા લાદવામાં આવતી કોઇપણ વધારાની વૈધાનિક વસુલાત, જે કદાચ આ વ્યવહારને અસર કરે, તે પ્રમોટર દ્રારા એલોટી પાસેથી સંપૂર્ણપણે વસુલ કરવામાં આવશે અને એલોટી કોઇપણ આનાકારની અને વિલંબ વિના ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

સદરહું મિલ્કતના બાંધકામ અંગે ભવિષ્યમાં કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આફતો જેવી કે ભુકંપ, વાવઝોડું કે માનવસર્જીત આફતો, યુધ્ધ, હુલ્લડ વિગેરે કારણે જાનમાલની હાની સર્જાય તો તે અંગેની

સંપૂર્ણ જવાબદારી હવે પછી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે અને તે માટે તમો વેચાણ લેનારે જરૂર જણાય તો ઇન્સ્યુરન્સ તમારા પોતાના ખર્ચે લેવાનો રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી શરતો હેઠળ કોઇપણ રકમા સંદર્ભમાં એલોટી ચુકવણી માટે જવાબદાર છે અને તે અંગે સદરહું યુનિટ પર પ્રમોટરનો પ્રથમ પૂર્વાધિકાર અને હવાલો રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ ખર્ચ જેમ કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી અને અન્ય રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ માત્ર એલોટી એકલા દ્રાર ભોગવવામાં અને ચુકવવામાં આવશે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી કોઇપણ શરત બાબતે કોઇપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઇપણ પ્રકારની મુશકેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિ થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારો એકબીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઇપણ સંજોગોમાં નિરાકરણ ના આવે તો ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રીયલ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઇઓ તેમજ સદર એકટ હેઠળ ભવિષ્યમાં જે કાંઇપણ સુધારા કરવામાં આવે તે મુજબ ગુજરાત સત્તા મંડળને તકરાર મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્રારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

પરિશિષ્ટ-૧, (પ્રોજેકટ લેન્ડની વિગત)

ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, મોજે **ચાવજ**ના **ખાતા નં. ૧૮૭૫, બ્લોક સર્વે નં. ૫૩૬** વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન **જેનુ ક્ષેત્રફળ ૬૪૦.૦૦ ચો.મી.** છે તે વાણિજિયક અને રહેણાંકના હેતુસરની બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર આયોજીત **"વિનય રેસીડેન્સી"** ના નામે ઓળખાય છે.

ચતુરસીમા

પૂર્વ	:	**પ્લોટ નં. : ૧૬ આવેલ છે.**
પશ્ચિમ	:	**પ્લોટ નં. : ૩૨ આવેલ છે.**
ઉત્તર	:	**પ્લોટ નં. : ૧૮ આવેલ છે.**
દક્ષિણ	:	**૧૨.૦૦ મીટર સોસાયટીનો રોડ આવેલ છે.**

પરિશિષ્ટ-૨
(દુકાન / ફલેટની વિગત)

ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, મોજે **ચાવજ**ના **ખાતા નં. ૧૮૭૫, બ્લોક સર્વે નં. ૫૩૬** વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૬૪૦.૦૦ ચો.મી ઉપર આવેલ **"વિનય રેસીડેન્સી"** મા **.........** ફલોર પર આવેલ **ફલેટ / દુકાન નંબર ....**, જેનુ **બિલ્ટઅપ એરીયા ....** **ચો.મી**. તથા **કારપેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ ....** **ચો.મી.** છે. તેની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

ચતુરસીમા

ઉત્તર	:
દક્ષિણ	:
પૂર્વ	:
પશ્ચિમ	:

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને, સાવધ અવસ્થામાં, કોઇપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઇને લખી આપવામાં આવે છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા સહી છે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમારી સહી કરી આપી છે.

અત્રે .... મતુ તત્રે .... શાખ

એક તરફવાળા / વેચાણ આપનાર **સાક્ષીની સહી**

....

વિનુભાઇ રતિલાલ પ્રજાપતિ

શિડયુલ

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩ર (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ લખી આપનાર યાને પ્રમોટર યાને એક તરફવાળા :-

એક તરફવાળા યાને વેચાણ આપનારાનુ નામ અને સહી	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાની છાપ
.... વિનુભાઇ રતિલાલ પ્રજાપતિ		
બીજી તરફવાળા યાને વેચાણ રાખનારાનુ નામ અને સહી	<u>ફોટોગ્રાફ</u>	<u>અંગુઠાની છાપ</u>
....		