

-:: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬(નરોડા)ના તાલુકા અસારવા ના ગામ મોજે - હંસાપુરા ની સીમના સર્વે નંબર- ૨૦(જુનો સર્વે નં.૨૭,૨૮,૩૨) નું ક્ષેત્રફળ ૩૬૪૨૨ ચો.મી જમીન જેનો સમાવેશ ટીપી સ્કીમ નં-૭૫ (મુઠીયા- હંસાપુરા)માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં-૫૧ ની કુલ ૨૧૮૫૩ ચો.મી બિનાબેતી ની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧ ની ૧૦૦૩૩.૪૧ ચો.મી જમીન (અ.મ્યુ.કોપો. દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ) પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૫૦૨૧.૫૦ ચો.મી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બિનાબેતી ની જમીન ઉપર “માહિલ ઈન્ફા” દ્વારા બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” નામથી ઓળખાય છે તેમાં બ્લોકમાં માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન/ ઓફિસ નંબર: જેનું ક્ષેત્રફળ સમ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથાચો.મી. બાલ્કની તથા ચો.મી. વોશ એરીયા મળી કુલ ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામ ના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વાણવહેંચાયેલ સમચોરસમીટર જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચણી ક્યારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની સદરહુ મિલકતનો.

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખી આપનાર યાને કે એક તરફવાળા :-

લખી આપનાર:- **માહિલ ઈન્ફા**

એક તરફવાળા એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનો

PAN No. ABOFM 3693 A છે અને જેની ઓફીસ

૧૩, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, પર્લ પ્લાઝા, ૧૨૫ ફુટ જી.ઈ.બી.રોડ,

હરીદર્શન કોસ રોડ પાસે, ન્યુ નરોડા, અમદાવાદ-૩૮૨૩૩૦

મુકામે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા અધીકૃત ભાગીદાર

અંકિતકુમાર વિનુભાઈ પડશાળા

ઉ.વ.પુખ્ત વયના, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: વેપાર

રહેવાસી : ૪૩, સરદાર પટેલ સોસાયટી, સરદાર મોલ પાછળ

નિકોલ ગામ રોડ, ત.બ.નગર, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦

(“જેમને હવે પછી આ કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર અગર એક તરફવાળા તરીકે દર્શાવવામાં આવશે જેના અર્થમાં અમો એકતરફવાળા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઈનીઝ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, વકીલો, સક્ષેસર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ તમામનો સમાવેશ થાય છે.”)

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ લખાવી લેનાર યાને કે બીજી તરફવાળા :-

(૧)

PAN No.

ઉ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ઘરકામ/વેપાર,

રહેવાસી : અમદાવાદ.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં વેચાણ રાખનાર અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર જાતે પોતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ તથા વખતો વખતના હોદ્દેદારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જાત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને લખી આપી જાણાવીએ છીએ કે....

૧.... રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬(નરોડા)ના તાલુકા અસારવા ના ગામ મોજે - હંસાપુરા ની સીમના સર્વે નંબર- ૨૦(જુનો સર્વે નં.૨૭,૨૮,૩૨) નું ક્ષેત્રફળ ૩૬૪૨૨ ચો.મી જમીન જેનો સમાવેશ ટીપી સ્કીમ નં-૭૫ (મુઠીયા- હંસાપુરા)માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં-૫૧ ની કુલ ૨૧૮૫૩ ચો.મી બિનાબેતી ની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧ ની ૧૦૦૩૩.૪૧ ચો.મી જમીન (અ.મ્યુ.કોપો. દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ) પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૫૦૨૧.૫૦ ચો.મી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનબેતી ની જમીન ઉપર

“માહિલ ઈન્ફા” દ્વારા બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” નામથી ઓળખાય છે તેમાં બ્લોકમાં માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન/ ઓફિસ નંબર: જેનું ક્ષેત્રફળ સમ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથાચો.મી. બાલ્કની તથા ચો.મી. વોશ એરીયા મળી કુલ ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામ ના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વાણવહેંચાયેલ સમચોરસમીટર જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચાણી ક્યારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાની માલીકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેનું વિગત વાર વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે ફ્લેટ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને ઉચ્ચક રૂા. / - અંકે રૂપીયા..... પુરાના કિંમત અને સંપૂર્ણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ અને તે અંગે તારીખ : ના રોજ અમદાવાદ ના મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રજી. નંબર : થી નોંધાવીને કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે જે બાનાખતની શરતો અને આપણે બન્ને તરફવાળા વચ્ચે નક્કી થયેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાની તથા તમો ખરીદનારાએ તથા તમારા પછીના ખરીદનારાએ નક્કી કરેલ તમામ શરતોનું સંપૂર્ણ પાલન કરવાની શરતે તેમજ તમો ખરીદનારાએ વેચાણ અવેજ ના સંપૂર્ણ નાણાં અમો લખી આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

રકમ રૂા. ચેક નં. બેંકનું નામ

.....
.....
.....
.....

રૂા. / - કુલ અંકે રૂપીયા પુરા

૨.... અમો લખી આપનારને ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગત વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળી ગયેલ છે. જેની અમો લખી આપનાર પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.જેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનિટનો વેચાણ અવેજ નથી મળ્યો કે ઓછો મળ્યો છે તેવી તકરાર અમો ઉપરોક્ત મુજબના ટાઈટલ વાળી જમીનમાં જરૂરી એવી તમામ પરવાનગી મેળવીને અમો લખી આપનારએ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” નામે યોજનાનું બાંધકામ કરેલ છે.

સદરહુ જમીન મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદનાં હુકમ નં. સીબી/એનએ/ અમદાવાદ/હંસાપુરા/૨૦/૧૦૧૦૪૮૮/૨૦૧૮, તા.૨૦.૦૬.૨૦૧૮ નારોજ થી સદર બ્લોક નં. ૨૦ ની ૩૬૪૨૨ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૭૫ (મુઠીયા-હંસાપુરા) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૧ ની ૨૧૮૫૩ ચો.મી. જમીનને મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બિનાખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ છે અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ મા

ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૩૧૮૨ તારીખ ૧૫/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ.

સર્વે નંબર- ૨૦(જુનો સર્વે નં.૨૭,૨૮,૩૨) નું ક્ષેત્રફળ ૩૬૪૨૨ ચો.મી જમીન જેનો સમાવેશ ટીપી સ્કીમ નં-૭૫ (મુઠીયા- હંસાપુરા)માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં-૫૧ ની ૧૦૦૩૩.૪૧ ચો.મી જમીન (અ.મ્યુ.કોપો. દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ) પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૫૦૨૧.૫૦ ચો.મી બીનખેતી ની ખુલ્લી જમીન શ્રીધર રીયાલીટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી ની માલિકી ની આવેલ અને તે જમીન શ્રીધર રીયાલીટી ના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર ભાવેશ વલ્લભભાઈ બોરડ એ સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીને તારીખ : ૧૨/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. નંબર : ૧૨૮૭૩ થી વેચાણ આપેલ જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ : ૧૪/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ અનુક્રમ નંબર: ૩૩૩૯ થી થયેલ છે અને આ રીતે સદરહુ જમીન અમો લખીઆપનાર પેઢીના માલિકી હક્ક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

વધુમાં જમીનના મુળ માલિકોએ સદરહુ જમીન ઉપર સબ પ્લોટ પાડવા માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ પ્લાન રજુ કરેલ અને તે પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કેસ નં.એલટીએસ/એનઝેડ/૨૮૦૫૧૯/સજીડી સીઆરવી/એર૩૭૧/એમ૧, રજાયીટી નંબર ૦૨૦૫૨/૨૮૦૫૧૯/એર૩૭૧/એમ૧ તા.૨૪.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજથી મંજૂર કરવામાં આવેલ અને તે મુજબ સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫૧ ની કુલ ૨૧૮૫૩ ચોરસમીટર જમીનના “બે” સબ પ્લોટ પાડવામાં આવેલ તે મુજબ સબ પ્લોટ નં. (૧) ની ૧૦૦૩૩.૪૧ ચો.મી. જમીન તથા સબ પ્લોટ નં. (૨) ૧૧૮૧૯.૫૯ ચોરસમીટર ફાળવવામાં આવેલ છે.

આમ, સર્વે નંબર- ૨૦(જુનો સર્વે નં.૨૭,૨૮,૩૨) નું ક્ષેત્રફળ ૩૬૪૨૨ ચો.મી જમીન જેનો સમાવેશ ટીપી સ્કીમ નં-૭૫ (મુઠીયા- હંસાપુરા)માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં-૫૧ ની ૧૦૦૩૩.૪૧ ચો.મી જમીન (અ.મ્યુ.કોપો. દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ) પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૫૦૨૧.૫૦ ચો.મી બીનખેતી ની ખુલ્લી જમીન અમો લખીઆપનાર ભાગીદારી પેઢીની માલિકી ની તથા કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

સદરહુ જમીન પર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા બ્લોક નંબર : એ માટે કેસ નંબર : BLNTS/NZ/020719/CGDCRV/A2633/R1/M1 તથા રજાયીટી નંબર: 04308/020719/A2633/R1/M1 બ્લોક નંબર : બી માટે કેસ નંબર : BHNTS/NZ/020719/CGDCRV/A2634/R1/M1 તથા રજાયીટી નંબર: 04309/020719/A2634/R1/M1 તથા બ્લોક નંબર : સી+ડી માટે કેસ નંબર : BHNTS/NZ/050419/CGDCRV/

A2635/R1/M1 તથા રજયીઠી નંબર: 04310/020719/A2635/R1/M1 થી તારીખ : ૨૮/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ પાસ કરેલ છે અને સદર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમો એક તરફવાળાએ સદરલુ જમીન પર બાંધકામ કરેલ છે જે બાંધકામ તથા તેમાં પ્લાન અનુસાર મુકવામાં આવતા રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પેસેજ, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરેની સંપૂર્ણ માહિતી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે જે પુરેપુરી યોજના “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” તરીકે ઓળખાય છે.

સદર પ્રોજેક્ટ રેરા અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે જેનો રજી. નંબર :.....છે.

પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ જુદા જુદા યુનીટોનું બાંધકામ લખી આપનારએ કરેલ છે અને તેમાં આવેલ ફ્લેટ નં. જેનું ક્ષેત્રફળ સમ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા..... ચો.મી. બાલ્કની તથા ચો.મી. વોશ એરીયા મળી કુલચો.મી. કારપેટ એરીયા અને સદરલુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામ ના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વાણવહેંચાયેલ સમયોરસમીટર જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચણી ક્યારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની સદરલુ મિલકત (કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની પહોળી દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનીટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનીટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કીર્ટિંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પદ્ધતિ લખી આપનારએ લખાવી લેનારને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને લખાવી લેનારને તેને કબુલ મંજૂર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે લખાવી લેનારએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

મજકુર મિલકત તમો લખાવી લેનારએ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ અને સદરલુ યુનીટ અમો લખી આપનારએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી તમો લખાવી લેનાર ને વેચાણ આપેલ છે. જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને આજરોજ કરી આપેલ છે.

૩.... તમો લખાવી લેનારની માંગણીથી અમો લખી આપનારએ, મજકુર યુનીટના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધીત હક્ક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો લખી આપનારના આર્કીટિક એન.સ્કેલ એસોસીએટ્સ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા, આવેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ઉક્ત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દેશ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો લખાવી લેનારને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો લખાવી લેનારએ તે તપાસ લીધેલ છે અને લખાવી લેનારને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજૂર રાખેલ છે. અમો લખી આપનાર દ્વારા આયોજીત ઉક્ત પરિયોજના પર

યુનીટનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો તમો લખાવી લેનારએ તપાસી લીધેલ અને અમો લખી આપનાર દ્વારા સ્થળે તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે પાણ તમો લખાવી લેનારએ તપાસી લીધેલ છે અને તમોને તેનાની સંતોષ થયેલ છે અને તમોએ કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

૪.... અમો લખી આપનાર વકીલ દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ)ની અધિકૃત નકલો, યુનીટનું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેક્ટની જમીન પરના અમો લખી આપનારના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પાણ તમો લખાવી લેનારએ તપાસી છે અને તેનાથી તમો લખાવી લેનારને સંતોષ થયો છે. તેમજ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પાણ તમો લખાવી લેનારએ તપાસી છે, તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

૫..... નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ અમો લખી આપનાર માલિકી પાણાં અને કબજા, ભોગવટામાંથી કાઢી તેનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજે અમોલખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તમો લખાવી લેનારએ મજબૂર યુનીટનો અમો લખી આપનાર પાસેથી રાજીખુશીથી સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજે સ્વીકારેલ છે.

૬.... આજસોજ તમો લખાવી લેનારને કબજે સુપ્રત કર્યાથી પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, યુનીટમાં અથવા “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી તમો લખાવી લેનાર, અમો લખી આપનારના ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો લખાવી લેનારના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો લખી આપનારએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તે લખાવી લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ લખી આપનાર નિયંત્રણ બહાર હોય, એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા લખાવી લેનાર કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો લખાવી લેનાર કે તમો થકી અન્ય કોઈપણ ઈસમ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે લખી આપનાર લખાવી લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં. કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવા લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેનશીપ ને કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા તથા એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ સેવાઓમાં ઉત્પન્ન થયેલી ખામી વિગેરે પ્રમોટના કારણે ઉભી થાય છે તેવું નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહીં.

૧) લખાવી લેનારએ સદરહુ નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત તથા તેને લગતા તમામ કામો જેવા કે ચાણતર, પ્લાસ્ટર, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફ્લોરીંગ કામ, રેલીંગનું કામ, ટાઈલ્સ કામ, ઈલેક્ટ્રીકલ કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજ કામ, લિફ્ટો તથા તેની કંપની, બેકઅપ ઈલેક્ટ્રીસીટી સપ્લાયનું કામ, તમામ દિવાલોનું કામ, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમનું કામ, તમામ ટાઈલ્સ ડેડો, બાથરૂમના કામ, તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનું કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો લખાવી લેનારએ જાતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાંત જાણકારી ધરાવનારા ઈસમો દ્વારા કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ કામની ગુણવત્તા, તમામ કામનું લાઈન લેવલ, કારીગરી તથા તે તમામ કામો કરવા માટે વાપરવામાં આવેલ તમામ જરૂરી સાધન સામગ્રીની ક્વોલિટી તથા તેની કંપની વિગેરે તમામની ચકાસણી તમો લખાવી લેનારએ કરી કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામથી લખાવી લેનારને સંપૂર્ણપણે સંતોષ થયેલો છે. અને તમામ બાબતો કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. તમામ કામો યોગ્ય હોવાનું જાણાયા બાદ જ લખાવી લેનારએ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી મત્તા કરેલ છે.

૨) લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ સદરહુ મીલકત તથા તેને લગતી કોમન એમ્પ્લોયીટીઝની તમામ બાબતોની જાળવણી તમો લખાવી લેનારએ સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને લખાવી લેનારની સદરહુ કામો/ચીજેની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે અન્ય કાર્યો કરવાની નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગને કે કોમન સુવિધાઓને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો લખી આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૩) વધુમાં લખાવી લેનારએ લખી આપનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લેખીત બાંહેધરી આપેલ છે કે તેઓએ મજકુર યુનીટ અને સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કરશે નહીં અને જે નીચે જાણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે-કરાવશે તો સદરહુ મીલકત/સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ (૩) માં જાણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો પ્રથમ પક્ષકારની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહીં.

એ. સદરહુ યુનીટ અને કોમન સુવિધાઓમાં લખાવી લેનારએ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી. છતાં જે લખાવી લેનાર દ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા-કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મીલકત / કોમન સુવિધાઓ/બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના સંપૂર્ણ જવાબદાર તમો લખાવી લેનાર રહેશે.

બી. બિલ્ડીંગના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી, કોર કટીંગ કરવાનું નથી. કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટી પડી જવાના / પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પાડવાના/ ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી

બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાની ઘટના ઘટે માટે આવું કાર્ય કરવાનું નથી.

સી. લખાવીલેનાર સદરહુ યુનીટમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતાપહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ / આલ્કલીક બ્લોગના બે થી ત્રણ કોટ લગાવવાના રહેશે જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય તેમજ દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાખી / પુટ્ટી / પી.ઓ.પી. જીપ્સમ વિગેરેમાં ક્ષારયુક્ત પાણીથી બનેલ ન હોય તેની લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. બિલ્ડીંગની કે કોમન સુવિધાઓના બિલ્ડીંગની કોઈપણ બહારની તથા અંદરની દિવાલને તથા વોટરપ્રુફીંગને તથા પ્લાસ્ટરને તથા બારીદરવાજા, વોટર સાપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઇલેક્ટ્રીક વર્ક, ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફાયર સેફ્ટી સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય તમો લખાવીલેનારે કરવા-કરાવવાનું નથી.

ઈ. યુનીટ માં તેમજ સોસાયટીમાં વપરાતી લાઈટો, મંજૂર લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે અને યુનીટ માં અને સોસાયટીમાં ફરજિયાત સારામાં સારી ગુણવત્તાનું મટીરીયલ્સ વાપરવાનું રહેશે.

એફ. સદરહુ બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. કામમાં કોઈપણ સંજોગોમાં ધીસી કે હોલ પાડવાના નથી તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો લખાવી લેનારએ રાખવાની છે. કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જે કોઈ ધીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઈનો સંપૂર્ણ નાશ થાય છે અને આવા સંજોગોમાં સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શક્યતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી.માં ધીસી કે હોલ પાડવાની બાબતે અન્યંતપણે ગંભીર લઈને તેની ખાસ કાળજી તમો લખાવી લેનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતાં આ બાબતે તમો લખાવી લેનાર તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ધીસી કે હોલ પાડો કે તેમાં ડીઝાઈન લોડ કરતા વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ દ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોંચાડો અને તેના લીધે બિલ્ડીંગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતિ સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે સહી. તેમાં અમો લખી આપનારની કોઈપણ પ્રકારની રીપેરીંગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે નહીં.

જી. લખાવી લેનારએ કબજે સ્વીકારતા પહેલા, યુનીટ ની ગુણવત્તા, કારીગરી, વાયરીંગ, વર્કીંગ કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરી-કરાવી લીધેલ છે અને લખાવી લેનારને કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાયેલ નથી. હવે પછી સમયસર યુનીટ નું મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે. જે તમો લખાવી લેનાર યુનીટ નું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને બાંધકામમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

એચ. સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય

તથા તોડફોડનું કોઈ કૃત્ય લખાવી લેનારએ મજબૂર “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” માં કરવા કરાવવાનું નથી. લખાવી લેનાર દ્વારા ઉપરોક્ત જાણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે લખાવી લેનાર જવાબદાર બનશે અને આવા સંજોગોમાં લખી આપનાર સામે ડીફેક્ટ લાયબિલીટીઝ અંગોનો ક્લેઈમ કરવાના લખાવી લેનારના હક્કો સંપૂર્ણ પાણે જતા રહેશે.

આઈ. ટૂંકમાં અમો લખી આપનારએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વાણવિલ યુનીટમાં 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 વર્કમેનશીપ થી તથા સ્ટ્રક્ચરલ મજબુતાઈથી તમો લખાવી લેનાર સંપૂર્ણ સંતુષ્ટ છો. 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 લખી આપનારએ 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 હર હંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નીશામક દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનાર ની તથા સોસાયટીની રહેશે.

૭... તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ યુનીટની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો તથા સગવડતાઓ તમો લખાવી લેનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહુ મિલકતનો કબજો લખી આપનાર પાસેથી સ્વીકારેલ છે અને તેમાં અમો વેચાણ આપનારાઓએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર તમો લખાવી લેનારને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પાણ તમો લખાવી લેનાર સંમત થયા છો અને ખુશી વ્યક્ત કરી કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે. આમ, તમો લખાવી લેનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ યુનીટ ખરીદ કરેલ છે અને તેનો કબજો સ્વીકારેલ છે. આમ, તમો લખાવી લેનારાએ -યુનીટના તથા કોમન સુવિધાઓના માપ બાબતે કે અન્ય કોઈપણ બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધો વિરોધ કે દર દાવો કરવાનો નથી તે શરતે આ મિલકત તમોએ ખરીદ કરેલ છે તેમ છતાં ભવિષ્યમાં વાંધા, વચકા, દરદાવા કે કોર્ટ કેસ તમો લખાવી લેનાર કરોકરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય તે સહી.

૮.... સદરહુ યુનીટ કે જે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ છે અને સદર યુનીટને લખી આપનારએ જે સ્થિતીમાં આપેલ છે તે જ સ્થિતીમાં જળવી રાખવાનો રહેશે. ઉપરાંત તમામ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમામ સહીત આખા યુનીટની જળવાણી તથા મરામત તમોએ કરવાની રહેશે તે ઉપરાંત “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” સ્કીમમાં આવેલ અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે મેઈન એન્ટ્રી ગેટ તથા સીક્યુરીટીઝ કેબીન, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઈટો, પાર્કીંગ, દાદર પેસેજ, લીફ્ટ, જનરેટર, બોરવેલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા ફાયર સેફ્ટી

સીસ્ટમ, એલીવેશન, કોમ્યુનીટી હોલ તથા અન્ય તમામ કોમનસુવીધાઓ વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી તથા મરામત “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” બિલ્ડીંગના તમામ યુનીટ હોલ્ડરોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” બિલ્ડીંગના ઉપરોક્ત તમામ કોમન ફેસેલીટીઝના મેન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, વિજળી વપરાશના બીલો, રોડ, રસ્તા તથા કોમન જગ્યાની સાફ સફાઈ ખર્ચ, બિલ્ડીંગને તથા કોમન સુવીધાઓને લગતા અમદાવાદ મહાનગર પાલીકાના કોમન વેરા વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ચાર્જસ ખર્ચ વિગેરે તમોએ તથા “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” બિલ્ડીંગના સભ્યો, કબજેદારો તથા યુનીટના માલિકોએ ફાળેપડતો ચુકવવાનો / ભોગવવાનો રહેશે સહી. જો તમો તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો સોસાયટીના વહીવટકર્તા / એજન્સી, તમો સાથે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે સહી તથા તમારા યુનીટના લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે કનેક્શનો કાપી શકશે સહી. સદરહુ શરતને તમો લખાવીલેનારે રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે. લીફ્ટ લાયસન્સ તથા ફાયર એન.ઓ.સી. દર વર્ષે 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 લખાવીલેનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. ઉપરાંત સદરહુ મિલકતની મજબુતાઈની ચકાસણી સમયાંતરે કરવાની હોય છે અને તે અંગે દર પાંચ વર્ષે અમદાવાદ મહાનગર પાલીકા / અમદાવાદ મ્યુ. કો.કચેરીમાં ફોર્મ નં. ૧૧ ભરીને જમા કરાવવાનું હોય છે જે ફોર્મ ભરીને જમા કરાવવાની ખર્ચ સહીતની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની તથા સોસાયટીના સભ્યોની સંયુક્ત છે અને રહેશે સહી. આમ, ધારા ધોરણ મુજબના ઈમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ / પત્રકો જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમમ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહીતની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે અને રહેશે સહી. ઉપરાંત અમો લખી આપનારએ તમામ બિલ્ડીંગની ઉપર એવીએશન લાઈટ મુકેલ છે તેને હરહંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની છે. તે અંગે પાણ આપણે તમામ પક્ષોના વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે.

૯..... વધુમાં તમો લખાવીલેનાર સાથે કાર / મોટર સાઈકલ પાર્કીંગ બાબતે પાણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે કોમન પાર્કીંગની વ્યવસ્થા છે. જેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કીંગની માંગણી કરવાની નથી. તે તમો લખાવીલેનાર એ સંપૂર્ણપણે માન્ય રાખેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં કાર પાર્કીંગની ફાળવણી બાબતે લખાવીલેનારે લખી આપનાર સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો વિરોધ રહેલ નથી અને ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનાર તેવો કોઈ વાંધો વિરોધ કરો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. યુનીટનો કબજો રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે.

૧૦..... ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર આજની તારીખે અમો લખી આપનાર સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી. તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ

લખી આપનારને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.આમ,લખી આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે.

૧૧.... આ વેચાણ દસ્તાવેજના આ લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટના તમો લખાવી લેનાર એકલા સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર,કબજેદાર અને વહીવટદાર બન્યા હોય, તેવા હક્કની રૂએ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને મજકુર યુનીટનો માલિકી હક્કે ઉપયોગ, ઉપભોગ, વહીવટ કરવા કરાવવા તેમજ મજકુર યુનીટ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી કે ભાડેથી કે અન્ય કોઈપણ તબદીલીના દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ યુનીટ તબદીલ કરવા તેમજ મજકુર યુનીટ ઉપર લોન મેળવવા અને તે અંગેના દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સેટલમેન્ટ કરવા તથા અદલાબદલી કરવા અથવા લાયસન્સથી આપવા અથવા આવક-આમદની ઉપજાવવા પાણ હક્કદાર થયા છો ઉપરોક્ત દરેક કાર્ય વેચાણ રાખેલ યુનીટ જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે હેતુ માટે જ કરી શકાશે. તે સહી. લખાવી લેનાર નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જ્વનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમાં આવેલ છે. તે “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ”ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનીક અથવા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનને વાંધો હોય અને જેના લાવવા, લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” ના માળખાને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં લખાવી લેનાર દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે યુનીટને નુકશાન થશે તો લખાવી લેનાર તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે. તેમજ “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ”માં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યોએ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જ્યાં આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે. તેમજ પાણીનું સ્ટોરેજ કરવા તમો લખાવી લેનારએ સદરહુ યુનીટમાં પાણીની ટાંકી મુકવાની નથી.

૧૨....બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર(BUC) આવ્યા પછી એફ.એસ.આઈ.,વધારાની એફ.એસ.આઈ,તથા ધાબાની વધારાની એફ.એસ.આઈ.તથા ધાબા(અગાસી)ઉપર પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક,હિસ્સો રહેશે નહીં અને તેવો જે હક્ક મળશે તો તે “એસોસીએશન ઓફ એલોટી” ની એટલેકે સોસાયટીનો રહેશે.

૧૩.... આજ્ઞીન બાદ કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ધરતી કંપ કે વરસાદના પુર આગ, વાવોઝોડુ, વિજળી પડવી વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે, રમખાણો, તોફાનો, આતંકવાદ, આગ તથા વિગેરેને કારણે તથા લખાવી લેનાર કારણે બાંધકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બિલ્ડીંગમાં ક્ષતી સર્જાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે યુનીટની કે તમો “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” ના તમામ યુનીટોના હોલ્ડરોની રહેશે તથા તે અંગેની અમો લખી આપનારની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહીં અને ગણાશે નહીં. તે બાબતની આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે અને તમો લખાવીલેનારે સંમતી આપીને રાજીખુશીથી આ દસ્તાવેજ નો લેખ કરાવેલ છે. ઉપરાંત તમો લખાવી લેનારએ

તમોએ ખરીદેલ યુનીટનો વીમો તમો લખાવીલેનારે પોતાના ખર્ચે ઉતારવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રિમિયમ તમો લખાવી લેનારએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. જે તમો લખાવી લેનાર તમારા યુનીટનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનું પ્રિમિયમ ન ભરપાઈ કરો અને ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે અને રહેશે તે સહી.

૧૪.... લખાવી લેનાર દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ યુનીટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમિયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ લખાવી લેનારએ કરવા - કરાવવાનું નથી અને જે આવું કોઈ કૃત્ય લખાવી લેનાર કરશે તો ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી લખાવી લેનારની રહેશે. તેમજ લખાવી લેનારએ પોતાના યુનીટ માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” માં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે જેથી કરીને “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” માં અન્ય અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

૧૫.... સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારએ જે હેતુ માટે વેચાણ રાખેલ છે તે જ હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે યાને કે ફ્લેટનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ અને દુકાન કે ઓફિસ માટે કોમર્શીયલ હેતુ માટે જ સોસાયટીના નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી.

૧૬.... સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટના લખાવી લેનારના કબજામાં હોવા છતાં બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ કામે જરૂર જણાય તો લખી આપનારને અથવા સોસાયટીને તેમના સર્વેયરો / કારીગરો સાથે કોઈપણ યોગ્ય સમયે મેઈન્ટેનન્સ કામ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે. લખી આપનારે આ પ્રોજેક્ટના બાંધકામ શક્ય હોય તેટલા તમામ પ્રવર્તમાન કાયદા (ઈ.સી.સહીત)નું પાલન કરીને બાંધકામ કરેલ છે. તેમ છતાં કાયદા મુજબ કોઈપણ બાબતમાં કસુરવાર હોય તો તે અંગે તમો લખાવી લેનારને અમોએ જાણકારી આપી સમજાવેલ અને માહિતગાર કરેલ છે. તે તમામ બાબતો તમો લખાવી લેનારએ કબુલ મંજૂર રાખીને યુનીટ ખરીદેલ છે.

૧૭.... સદરહુ “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ”ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો લખી આપનારએ જે કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ બનાવી આપેલ છે અને તે તમોને 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 લખાવી લેનારની સંમતી અમો લખી આપનારે મેળવેલ છે. કોમન સુવિધાઓ પૈકીની કોઈપણ કોમન સુવિધાઓ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ રીતે દૂર કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે અમો લખી આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી નથી અને તેવા સંજોગોમાં મંજૂર કોમન સુવિધાઓની માંગણી

પાણ તમો લખાવી લેનારએ અમો પાસેથી કરવા-કરાવવાની નથી તેમજ તેવી કોમન સુવિધાને બદલે કોઈપણ પ્રકારનું નાણાંકીય વળતર તમોએ અમો લખી આપનાર પાસેથી માંગવાનું નથી. કારણ કે અમો લખી આપનારએ કોમન સુવિધાઓનો કોઈ વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે અને તે તમોએ કબુલ મંજૂર રાખીને મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનો કબજો રાજીખુશીથી સમજી, વિચારી તમોએ સ્વીકારેલ છે.

૧૮.... આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ યુનીટ વાળી મિલકત સરકારી, અર્ધસરકારી, સીટી સર્વે કચેરી, ગ્રામ પંચાયત કે અમદાવાદ મહાનગર પાલીકા તેમજ ટોરેન્ટ પાવર લી./યુ.જી.વી. સી.એલ. વિગેરેમાં જ્યાં જ્યાં અમો લખી આપનારનું નામ માલીક, કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામ માંથી અમો લખી આપનાર નામેથી માલીક, કબજેદાર તરીકે કમી કરી-કરાવી, તમો લખાવી લેનારનું નામ માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરી-કરાવી શકશે સહી અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતી, જ્વાબ વિગેરે આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખથી ગણી લેવાના છે સહી. ઉપરાંત સદરહુ બિલ્ડીંગને ખાનગી રાહે જે નામ આપવામાં આવેલ છે તે નામમાં યાને “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” નામમાં તમો લખાવી લેનારએ કોઈપણ જાતનો સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે નામ બદલવાનું નથી.

૧૯.... ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું યાને કે આજીવન સુધીનું જમીન મહેસુલ લખી આપનારએ ભરી દિધેલ છે અને તે સિવાયના તમામ કરવેરા જેવા મે મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, એસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલ એફ.એસ.આઈ.ના નાણાં, આઈ.સી.ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ઓક્યુમેન્ટ ચાર્જસમાં, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીકલ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ લખાવી લેનારએ લખી આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તેમ છતાં કોઈ બાકી નિકળી આવે તો તે લખાવી લેનારએ લખી આપનારને ચુકવવાના રહેશે સહી. સદરહુ મિલકત અંગેના આ વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ વિગેરે તમો વેચાણ રાખનારે ભોગવેલ છે.

૨૦... તમોને વેચાણ આપેલ યુનીટના સદર લેખ ઉપર હાલના પ્રવર્તમાન સરકારશ્રીના જંગીના દર મુજબ પુરતો સ્ટેમ્પ વાપરી આ દસ્તાવેજ કર્યો છે. ભવિષ્યમાં કાયદા મુજબ ૩૨-ક માં જે મિલકતની વેલ્યુએશન માં વધારો થાય અને ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાનો આવે તો તે ખુટતો સ્ટેમ્પ ભરવાની જવાબદારી તમો લખાવીલેનાર ની છે સહી અને તમો જે કંઈ વધારાની રકમ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી પેટે ભરપાઈ કરો તો તેના આધારે કોઈ વધારાની રકમ અમોને અવેજ મળેલ ગણાશે નહીં.

૨૧.... બન્ને તરફવાળાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાન થી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીએલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ સને ૨૦૧૬ (RERA) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધીકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

૨૨.... લખાવી લેનારએ “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ”ના અન્ય સામ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને લખી આપનાર જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. લખી આપનાર દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને લખાવી લેનારએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સીક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર લખી આપનારને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી લખી આપનાર સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે મુસદ્દારૂપ પેટા-નિયમો, સમજૂતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે લખાવી લેનારે કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૨૩... સદર કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અંગે કરારની શરતો બહાર કાયદાની જોગવાઈ મુજબ જો કોઈ તકરાર બંને તરફવાળા વચ્ચે ઉપસ્થિત થશે તો તેવી તકરારોનું નિવારણ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નામદાર કોર્ટ દ્વારા કરવાનું રહેશે અને આ માટે અમદાવાદ શહેરની હુકુમત ધરાવશે.

૨૪.... આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે 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 થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જરીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

-: પરિશિષ્ટ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૬(નરોડા)ના તાલુકા અસારવા ના ગામ મોજે - હંસાપુરા ની સીમના સર્વે નંબર- ૨૦(જુનો સર્વે નં. ૨૭, ૨૮, ૩૨) નું ક્ષેત્રફળ ૩૬૪૨૨ ચો.મી જમીન જેનો સમાવેશ ટીપી સ્કીમ નં-૭૫ (મુઠીયા- હંસાપુરા)માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં-૫૧ ની કુલ ૨૧૮૫૩ ચો.મી બિનખેતી ની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૧૦૦૩૩.૪૧ ચો.મી જમીન (અ.મ્યુ.કોપો. દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ) પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૫૦૨૧.૫૦ ચો.મી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતી ની જમીન ઉપર

“માહિલ ઈન્ફા” દ્વારા બાંધવામાં આવેલ યોજના કે જે “સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ” નામથી ઓળખાય છે તેમાં બ્લોકમાં માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન/ ઓફિસ નંબર: જેનું ક્ષેત્રફળ સમ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથાચો.મી. બાલ્કની તથા ચો.મી. વોશ એરીયા મળી કુલ ચો.મી. કારપેટ એરીયા અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામ ના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હિસ્સે આવતી વાણવહેંચાયેલ સમયોરસમીટર જમીન કે જેની કકડાવાર અલગથી વહેંચાણી ક્યારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફક્ત વપરાશી હક્ક સહિતની સદરહુ મિલકત.

નોંધ : સદર વ.વ. હીસ્સાની જમીન સબંધી અલગથી કોઈ કિંમત લખાવીલેનારે લખી આપનારને ચુકવેલ નથી.

જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એવી વિગતોનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ વ્યક્તિની કોઈપણ જાતની ધાક ધમકી, દાબ દબાણને વશ થયા વગર, બીનકેફી હાલતમાં, અક્કલ હોંશીયારીથી, શુદ્ધ બુદ્ધિથી રાજીખુશીથી વાંચી વંચાવી સાંભળી, સમજી વિચારીને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સામાન્ય માણસ સામાન્ય પરિસ્થિતીમાં જે વર્તન કરે તે રીતે સભાન વર્તન કરીને મુક્ત સંમતીથી લખી આપેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો લખાવી લેનારએ પાણ વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં દશવિલ હકીકતોને માન્ય રાખેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમોએ પાણ સહી કરેલ છે. જેથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંને તરફવાળાને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો સહીત ઈત્યાદી તમામને સંપૂર્ણપણે મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

આજરોજ તા. / / ૨૦૨૧ ના રોજ દિને શહેર અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ.

લખી આપનાર/એક તરફવાળા

સાક્ષીની સહી

માહિલ ઈન્ફા એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

અંકિતકુમાર વિનુભાઈ પડશાળા

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખી આપનાર/એકતરફવાળા

થાંબ ઈમ્પ્રેશ

માહિલ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
અંકિતકુમાર વિનુભાઈ પડશાળા

લખાવી લેનાર/બીજી તરફવાળા

મીલકત ની ઓળખ માટે નો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું સરનામું : ફ્લેટ નંબર-....., ફ્લોર, સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ,
હંસપુરા, અમદાવાદ

એકતરફવાળાની સહી :

બીજીતરફવાળાની સહી :

મીલકત ની ઓળખ માટે નો ફોટોગ્રાફ

મિલકતનું સરનામું : ફ્લેટ નંબર-....., ફ્લોર, સ્ટાર આઈકોન એન્ડ પેરેડાઈઝ,
હંસપુરા, અમદાવાદ

એકતરફવાળાની સહી :

બીજીતરફવાળાની સહી :