

વેચાણ દસ્તાવેજ

“સનરાઈઝ રેસીડેન્સી ” નામની યોજનામાં ટાવર નંબર _____ ના
 _____ પર આવેલ ફ્લેટ નંબર/ દુકાન નંબર _____ નો વેચાણ
 દસ્તાવેજ રૂા _____ / - અંકે રૂપીયા _____
 પુરાનો :

આજરોજ તારીખ : / / ૨૦૨૧ ના રોજ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ

લખી લેનાર – એક તરફવાળા (એલોટી):

ઉ.વ.આ. _____

રહેવાસી : _____

Aadhar card No : _____ Pan No. : _____

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનાર – એક તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર એક તરફવાળાનો પોતે જાતે તથા તેમનાવંશ,વાલી,વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, નોમીનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર/ બીજી તરફવાળા/ જમીન માલિક : –

૧. મુબારક ઇબ્રાહીમ પટેલ

ઉ.વ.આ. ૪૦, ઘંઘો : વેપાર, રહેવાસી :

આઈ-૧, અલહમ્મદ પાર્ક સોસાયટી, તાંદલજા, વડોદરા

Aadhar card No : 7669 2969 2774 Pan No. AGJPP 4201F

૨. રસીદા ઇબ્રાહીમ ભગુભાઈ

ઉ.વ.આ. ૫૮, ઘંઘો : વેપાર, રહેવાસી

: બી-૩, અલહમ્મદ પાર્ક સોસાયટી, તાંદલજા રોડ, વડોદરા.

Aadhar card No : 3112 8709 9884 Pan No. AJNPB5477G

બન્નેવનાં વતી અને થકી તેમના કુલમુખ્તાયાર **ઇબ્રાહીમ અબ્દુલ્લાહ ભગુભાઈ પટેલ**

ઉ.વ. : ૬૫ ઘંઘો : વેપાર રહેવાસી : બી-૩, અલહમ્મદ પાર્ક સોસાયટી, તાંદલજા રોડ, વડોદરા.

Aadhar card No : 8619 3944 6225

૩. ઉસ્માન અલીભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ. ૪૧, ઘંઘો : વેપાર, રહેવાસી :

તાંદલજા ગામ, ઠે. ચોતરા પાસે, તાંદલજા, વડોદરા.

Aadhar card No : 4810 1310 3104 Pan No. AUCPP5203C

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર – બીજી તરફવાળા રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર – બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના, વખતો વખતના અને છેલ્લા હયાત ભાગીદારોનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, નોમીનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનાર ત્રીજી તરફવાળા / ડેવલોપર્સ

આયકોન ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા પેઢીનાં વહીવટકર્તા ભાગીદાર **ઘબાહીમ અબ્દુલ્લાહ ભગુભાઈ પટેલ** ઉ.વ. : ૬૫, ઘંઘો : વેપાર રહેવાસી : બી-૩, અલહમ્દ પાર્ક સોસાયટી, તાંદલજા રોડ, વડોદરા.

Aadhar card No : 8619 3944 6225 Pan No. AAIFI 4022N

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનાર ત્રીજી તરફવાળા/ ડેવલોપર્સ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં સંમતી આપનાર ત્રીજી તરફવાળા/ ડેવલોપર્સ તથા તેના હાલના, વખતો વખતના અને છેલ્લા હયાત ભાગીદારોનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સહસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, નોમીનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજી તરફવાળાઓ તમો એક તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે : —

અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર — બીજી તરફવાળાની સંયુક્ત ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાવાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન

(A) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૩ ના ગામ મોજે તાંદલજાના રેવન્યુ સર્વે નંબર — ૨૫૩ ક્ષેત્રફળ ૫૯૬૯ તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર ૨૫૪ ક્ષેત્રફળ ૮૯૦૩ મળી કુલ ૧૪૮૭૨ ચો.મી. વાળી જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨૬** નાં ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૧૬ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૨ માં થાય છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૨૧૦ ચો.મી. છે તે પૈકી ૩૧૦૫ ચો.મી. પૂર્વ દીશા તરફની જમીન જેનો સી.ટી.સર્વે નંબર ૧૬૨ તથા ૧૬૩ માં થાય છે. તે બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન અમો બીજી તરફવાળાઓએ તેના માલીક અલીભાઈ મુસાભાઈ સુલેમાન વિ. પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૦૦૮ તારીખ : ૨૭/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે. અને તારીખ : ૧૨.૧૨.૧૯ નાં રોજ રજી. વહેંચણી નંબર ૧૯૯૦૭ આધારે વહેંચણી કરેલ છે જે આધારે સી.ટી.સર્વે કચેરીમાં નોંધ નંબર ૨૪૫૦૬ થી સદરહું જમીન તે રીતે અને ત્યારથી સદરહું જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીનાં કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને પ્રમોટર પ્રોજેક્ટવાળી જમીનનાં સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેન હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે.) પરિશિષ્ટ — ૧ માં આપેલ છે.

સદરહું જમીન જુની શરતની જમીન હતી. સદર જમીન મુળ જમીન માલીકોએ બીનખેતીના રહેણાંક હેતુ માટે મે. કલેક્ટરશ્રી વડોદરાનાને અરજ ગુજારતાં મે. કલેક્ટરશ્રી વડોદરાનાએ હુકમ નં. એન.એ./એસ.આર./૫૧/૨૦૧૦-૨૦૧૧ થી તારીખ : ૩૧.૦૭.૨૦૧૦ થી બીનખેતીનો હુકમ કરેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૪૫૦૬ થી થયેલ છે.

સદરહું જમીનમાં ફ્લેટસૂની યોજનાનું આયોજન કરી તેના બાંધકામના નકશા વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની રજાચીઠી નંબર : વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની રજાચીઠી નંબર : વોર્ડ-૧૧/ એસ.એચ.બી.-૫ /૨૦૨૧-૨૦૨૨ તારીખ : ૦૮/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મેળવી સદર જમીનમાં **“સનરાઈઝ રેસીડેન્સી”** નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. અને સદર જમીન ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી સાત ફ્લોરનું બાંધકામ કરેલ છે. જેમાં ફ્લેટોનું આયોજન કરેલ છે.

(B) સદરહું મિલકત વાળી જમીનમાં આવેલ પ્રોજેક્ટ **“સનરાઈઝ રેસીડેન્સી”** કે જે (ગુજરાત) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી (રેરા) ના જનરલ એક્ટ — ૨૦૧૬ મુજબ નોંધાયેલ છે અને જેનો એકલોઝમેન્ટ નંબર : _____ છે. તે નોંધણી

પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર — ૧ માં રજુ કરેલ છે. રેરા એક્ટ હેઠળની શરતો અને નિયમો અને બધી જોગવાઈઓ લેનાર તેમજ વેચનાર બન્ને પક્ષકારને કબુલ મંજૂર છે અને ભવિષ્યમાં હંમેશા રહેશે. સદરહું પ્રોજેક્ટનું પજેશન તારીખ : ૩૧.૦૩.૨૦૨૬ સુધી પૂર્ણ કરી આપવાનું રહેશે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળની નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત તમો એક તરફવાળાને

અમો બીજી તરફવાળાઓની સંમતીથી રૂા _____/- અંકે રૂપિયા

પુરામાં વેચાણ આપેલ છે, જેના વેચાણ અવેજની રકમ અમો બીજી તરફવાળાઓને નીચે મુજબની વિગતે મળેલ છે.

રૂપિયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ

આમ સદર વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને બદલામાં નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ જમીન – મિલકત તમો લખી લેનાર – એક તરફવાળાને આજરોજ કાયમ માટે સંપૂર્ણ માલિકી હકકેથી વેચાણ આપી અમો લખી આપનારાઓએ તમો લખી લેનારને ખાલી, શાંત, અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપૂર્ણ માલિકી હકકેથી સંભાળી લીધેલ છે.

સદર કરાર હેઠળની મિલકતના દસ્તાવેજ તારીખે સુધીના તમામ વેરા – કર, મહેસુલ, શિક્ષણ, વિગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી અમો લખી આપનારાની છે અને સદર કરાર હેઠળની મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ જે કાંઈ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ વિગેરે તમામ તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત રહેણાંક યોજના **“સનરાઈઝ રેસીડેન્સી”** નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કોઈ પણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા, કરાવવા કોઈને હકક અને અધીકાર નથી. સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકતને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હકકો સાથેની તેમા જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન કે ગેસ લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો લાવવા – લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધીકાર હકકો સાથેની મિલકત તમો લખી લેનારને વેચાણ આપેલ છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળની સંપૂર્ણ બાંધકામ વાળી મિલકત તમો એક તરફવાળાને તેમાં જવા આવવાના રસ્તાના, પાણીના નીકાલના તથા તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના માલિકી હકકો સાથેની, તેમાંની રીઘ્ઘી સીઘ્ઘી, અષ્ટમાં સીઘ્ઘ નવેનીઘ જે જે પ્રગટ થાય તે તમામ લેવાના હકકો સાથેની તમો એક તરફવાળાઓને ચાપતચંદ્ર દીવાકરો કુલઅભરામના દાવે અઘાટ વેચાણ આપી છે, જેના માલિકી હકકે તેનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા, તે ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ આપવા તથા તેનો યોગ્ય લાગે તે રીતે વહીવટ વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર અને અધીકારી થયા છો, હવે અમો બીજી તરફવાળાઓ કે ત્રીજી તરફવાળાઓનો તે પરત્વે કોઈપણ પ્રકારનો લાગ - ભાગ કે હકક, હિત સંબંધ રહેલો નથી.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળની પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો લખી આપનારાઓની સહ માલિકી પેઢીની અને કબજા ભોગવટાની છે અને અમારા સિવાય બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હિત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાં ધીરનાર બેંક ફાઈનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈ પણ પ્રકારના લેખ લખાણોથી લખી આપી નથી. વધુમાં સદરહું મિલકતના સગીરના લાગ, ભાગ યા કોઈનો પણ ખોરાકી પોશાકીનો હકક લાગતો નથી. સદર મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અંગે કલીયર, માર્કેટેબલ છે તેમજ તે વેચાણ આપવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના સીટી સર્વે, વડોદરા મહાનગર સેવાસદન અને મધ્ય ગુજરાત વિજ કંપની લી., ના રેકર્ડમાં તમો એક તરફવાળાઓ તમારું નામ દાખલ કરાવી લેવા હકકદાર અને અધીકારી છો, તે અંગે જરૂરી સહી સંમતી અમો બીજી તરફવાળાઓ કરી આપીશું.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વિગેરે નો તમામ ખર્ચ તમો એક તરફવાળાએ ભોગવેલ છે, ભવિષ્યમાં પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની ભરવાની આવે તો તે તમોએ ભરવાની રહેશે.

સદર મિલકતનું બાંધકામ ફ્લેટ સીસ્ટમથી કરવામાં આવેલ હોય તેની કેટલીક શરતો છે તે નીચે મુજબે જેનું પાલન તમો લખી લેનારે કરવાનું રહેશે.

૧. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી મિલકત ઓનરશીપ ફ્લેટ પદ્ધતીથી બાંધેલ હોય તેની જે જે કાંઈ સર્વિસ હશે તે તમોને મળશે અને તેના અંગે જે જે કોમન ચાર્જ હશે તો તે લખી લેનારે આપવાના રહેશે અને સદર યોજનાનો વહીવટી ખર્ચ, જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી, કોમન લાઈટ બીલ પાણીની મોટર પંપનો રીપેરીંગ ખર્ચ જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જસની રકમો અંગે સભ્યો દ્વારા એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તેમાં લખી લેનારે ફરજિયાત દાખલ થવાનું છે અને તેના નીતિ – નિયમોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે તથા તે અંગે જે કોઈપણ ફી હશે તો તે લખી લેનારે આપવાની રહેશે.
૨. સદર **“સનરાઈઝ રેસીડેન્સી”** નો જે નકશો મંજૂર કરેલો છે તેના એલીવેશનમાં કોઈ પણ સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે વેચાણ આપેલ યુનીટની દીવાલ, છત, બારી, દરવાજા વિગેરે સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સ્લેબ દીવાલોની માલીકી જે તે સભાસદોની સહીયારી રહેશે તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની બહારના ભાગે કોઈ પણ સુધારા વધારા કે ઓપનીંગમાં (બારી દરવાજા) માં ફેરફાર કરવા ડીપ શેડમાં કોઈ પણ દબાણ કરવું કે પ્રોજેક્સન કરેલ ગ્રીલ લગાડવાની રહેશે નહીં.
૩. તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તેની નીચેની ખુલ્લી જમીન **“સનરાઈઝ રેસીડેન્સી”** ના બધા માલીકોની રહેશે તે કાયમ માટે ખુલ્લી રાખવાની રહેશે. એક તરફવાળા તથા અન્ય સહ હીસ્સેદારો અવિભાજ્ય બંધાયેલા છે અને તેમાં કોઈ જુદો ભાગ પડાવી શકશે નહીં.
૪. તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના માપ સિવાયની બાકીની મિલકતમાં તમારો કોઈ હક્ક નથી એટલે ચાર દિવાલો વચ્ચેની મિલકતની માલિકી તમારી રહેશે.
૫. સદર એપાર્ટમેન્ટનો કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર અથવા તો બીલ્ડીંગ જયા એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે. પરંતુ જો લખી લેનારાએ તમામ કામ સર્પુણ બારીકાઈથી તપાસ કરી પજેશન મેળવેલ હશે તો તે લખી લેનાર કોઈપણ જાતની ફરીયાદ કરી શકશે નહીં.
૬. કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા પછી ટેરેસમાં અમો લખી આપનારનો કોઈ હક્ક રહેતો નથી. તેમજ અમો લખી આપનાર હાલમાં કે ભવિષ્યમાં વધારાની એફ. એસ. આઈ. તથા ટેરેસ રઈટ્સ, તથા કોમન એરીયા એફ. એસ. આઈ વિગેરે બાબતે કલેઈમ કરી શકી શકે નહીં. કે માગી શકે નહીં. તમામ હક્કો સોસાયટીના તમામ મેમ્બરોનું સચુકત રહેશે. જેમા અમો લખી આપનારનો કોઈ હક્ક હીત હીસ્સો રહેશે નહીં કે ભવિષ્યમાં અમો લખી આપનાર માગી શકે નહીં.
૭. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.
૮. સદર **“સનરાઈઝ રેસીડેન્સી”** ના મંજૂર કરેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરેલ છે, તેમાં તમો લખી લેનાર સદર પ્રોજેક્ટમાં પાર્કિંગ આપવામાં આવશે. તેમજ સદર પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યામાં, તમોએ સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો સદર પ્રોજેક્ટના બીજા માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહીં કે ગંદકી કરી શકશો નહીં તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી તેમજ સદર પાર્કિંગ પ્લેસનો જે કાંઈ પણ સાફ સુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સ નો જે કાંઈ પણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઈ પણ સરકારી વેરા કે ઇલેક્ટ્રીકલ લાઈટ બીલ આવે તેમાં તમો લખી લેનારે સદર **“સનરાઈઝ રેસીડેન્સી”** ના મંડળ કે એસોસીએશનના નકકી કરેલા નિતિ – નિયમો પ્રમાણે તમો લખી લેનારના હીસ્સે આપતી રકમ આપવાની રહેશે.
૯. તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતની આજુબાજુના પેસેજ, દાદર વિગેરમાં ગંદકી થાય કે કોઈને અડચણરૂપ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં સરકારી કાયદા વિરુદ્ધ કોઈ માલ – સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ઘંઘો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી.

૧૦. સદર યોજનામાં આવેલ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર, પેસેજ, રસ્તા અંગે તથા બીલ્ડીંગના મેન્ટેનન્સ અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે બધાએ સહીયારો આપવાનો રહેશે અને તે પ્રમાણે તમારે આપવાનો રહેશે.
૧૧. સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-
પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈ પણ ખામીનું નીરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટમાં પ્રવેશ આપશે.
૧૨. એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટ) વધારા કરી શકશે નહીં તેવા ભંગ માટે તે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
૧૩. મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જ્સ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટો) નું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારા માલીકીના યોજનામાં વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટો) નો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.
૧૪. સદર યોજનામાં રહેણાંક માટે ઉપર નીચે સહીયારી પાણીની ટાંકી છે તેમાંથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ તેની લાઈનો જે કાંઈ મુકવામાં આવે તેના નીભાવણી ખર્ચ તથા લાઈટ બીલ વિગેરેનો જે ખર્ચ તથા નવીન નાંખવાનો ખર્ચ બધા સભાસદોએ વરાડે પડતો આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમારે પણ વરાડે પડતો આપવાનો છે.
૧૫. ઉપરોક્ત જણાવેલ બધી જ શરતો કે લખાણ વેચાણ રાખનાર તબદીલ કરાવનાર કે કરનાર લખાવી લેનાર ભાડે પેટે રાખનાર સૌને સરખી લાગુ પડશે.
૧૬. સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (મિલકત) અંદરના ભાગમાં કોઈ પણ ફેરફાર સમગ્ર ઇમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુ.કોર્પો ના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુ બાજુની દિવાલોને કે ઇમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી તમારી લેખીત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્ટેબ વિગેરેને કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.
૧૭. વેચાણ રાખનારે વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કોઈ પણ અર્થમાં કબજો ધરાવનાર વ્યક્તિ ઘરગથ્થુ વપરાશ સિવાયનો કોઈપણ જલદ જવલનશીલ પદાર્થ રાખી શકશે નહીં તેમજ કોમન પેસેજ કે ખુલ્લી જગ્યા કે પાર્કિંગનો જગ્યામાં વધારાની વસ્તુઓ મુકી શકશે નહીં અને તે રીતે બીજાને અડચણ રૂપ બને નહીં તેવું સ્પષ્ટપણે નક્કી કરવામાં આવેલ છે.
૧૮. સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વાળી મિલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ના કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તર ના લેખ - દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનાર ને સોંપી આપેલ છે જે તમો તપાસી લીધા છે અને સંતુષ્ટ થાય છો ભવિષ્યમાં જરૂર પડે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે જેથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
૧૯. સદર યોજનાના તમામ યુનિટ હોલ્ડો/સભાસદો મળીને ઓનર્સ એસોસીએશન નામની મંડળી/એસોસીએશન બનાવવામાં આવશે જેનો હર એક ફ્લેટના સભ્યએ તેના સભ્ય મેમ્બર બનવાનું ફરજિયાત છે. સદર એસોસીએશનની કોમન ફેસિલીટી સીક્યુરીટી વિગેરેની

દેખરેખ કરશે અને સદર એસોસીએશનના તમો લખી લેનાર આપોઆપ સભ્ય બન્યા છો અને સદર એસોસીએશનની તમામ શરતો નીચમોનું તમો ફલેટના સભ્યોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૦. સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેસ, લોબી દાદર ટેરેસ વિગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકીશું નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરીત કરવામાં ન આવેલ હોય.
૨૧. સદર મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજૂર થયેલા બીલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે ફલેટ હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે, સંકુલના એક બીલ્ડીંગના એકરૂમ અને અન્ય બીલ્ડીંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ થી માંડીને સુપર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળ માં તફાવત હોય શકે એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આપો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે અને તમો લખી આપનારને અમો લખી લેનારા કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપીએ છીએ કે, ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન અમો લખી લેનારા ઉઠાવીશું નહીં.
૨૨. સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વાળા બીલ્ડીંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.
૨૩. લીફ્ટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી.તથા ફાયર એન.ઓ. સી. રીન્યુ કરાવવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ લખી આપનારની કોઈપણ જાતની કોઈ જ જવાબદારી રહેશે નહીં. લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કંડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ.
૨૪. સદર દસ્તાવેજથી વેચાણ આવેલ ફલેટમાં તમારી ઈચ્છા મુજબની ફેરફાર સાથેના તથા નકકી થયેલ સ્પેશીફિકેશન ગુણવત્તા વિગેરેની તમો લખી લેનારાઓ પુરેપુરી ચકાસણી કરી કરાવી લઈને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે જે જોઈ તપાસી અમો લખી લેનારે આ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે જેનો એકરાર તમો આ સાથે કર્યો છે.
૨૫. તમો લખી લેનારે પણ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમામ શરતોની સ્વીકૃતિ અને કબુલાત સ્વરૂપે અમારી સહી કરેલી છે કારણ કે સદરહું ફલેટ જે અમોએ વેચાણ રાખેલ છે તેમાં સંપૂર્ણપણે તમામ સુખસગવડો અને સુવિધાઓ, કનેક્શનો સાથેનું કંપલીટ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. બાંધકામ કે ઈતર કોઈ પણ સુવિધાઓ, ડ્રેનેજ, પાણી, લીફ્ટ વિગેરેની સગવડો રોડ રસ્તાની વિગેરે સગવડો બાકી રહેલ નથી.
૨૬. એટલું જ નહીં પણ સદરહું આખી મિલકતને લાગતા વળગતા તમામ દસ્તાવેજ પુરાવાઓ રેવન્યુ રેકર્ડ ૬, ૭/૧૨, ૮ તથા સી.ટી.સર્વે રેકર્ડ વિગેરે તમામ તમો લખી લેનારે જોયેલા છે, ચકાસેલા છે અને તપાસેલા છે અને તેનો અભ્યાસ તમોએ કરેલો - કરાવેલો છે તથા આ લાઈનના તજજ્ઞ અને અનુભવી એવા લીગલ એડવાઈઝરની અમોએ સંપૂર્ણપણે સલાહ લીધેલી છે તથા સદરહું મિલકત અમોએ જોઈ તપાસી તથા તમામ સુવિધાઓ સગવડો, બાંધકામ તથા તેમા વપરાયેલ મટીરીયલ્સ અને તમામ ચીજવસ્તુઓની ઉત્તમ કવોલીટી વિગેરે જોઈ તપાસી તેમાં અમોને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો હોઈ તમામ ખાત્રી કરી લીધા બધા જ તમોએ સદરહું મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.
૨૭. આમ સદરહું ફલેટ અગર બીલ્ડીંગના બાંધકામ તથા તેની સુવિધાઓ વિગેરે બાબતે તમોને કોઈ પણ જાતની તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં રહેશે નહીં તેમ છતાં ભવિષ્યમાં ગેરમાર્ગે દોરવાઈ જઈ તો એ અનઅધિકૃત ગણાશે.
૨૮. આમ ફલેટનું બાંધકામ અને તમામ કનેક્શનો તથા મિલતકના અન્ય પરીબળો તતા વિશેષ રીતે સ્પેશીફિકેશન મુજબનું બાંધકામ વિગેરે ઝીણવટ ભરી તપાસ તથા નીરીક્ષણ કરેલું હોઈ ત્યાર બાદ જ આ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તથા તેની કબુલાત રૂપે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમોએ સંમતી સુચક સહી કરેલી છે.

૨૯. નીચે જણાવેલ પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતના કોમન પ્લોટ તેમજ કોમન ફેસીલીટી, પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થતા એસોસીએશન ઓફ એલોટીને ટ્રાન્સફર કરી દેવામાં આવશે. જેમાં પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.

૩૦. તમો એક તરફવાળા તથા અન્ય ફ્લેટના મેમ્બરોએ ભેગા મળી સદરહું **“સનરાઈઝ રેસીડેન્સી”** બીલ્ડીંગના વહીવટ તથા વ્યવસ્થા-મેઈન્ટેનન્સ માટે જે કોઈ એસોસીએશન/ સોસાયટી અથવા મંડળ વિગેરેનું આયોજન કરી સ્થાપના કરો તેમા તમો એક તરફવાળાએ ફરજિયાત સભાસદ થવાનું છે જે અંગેની પ્રવેશ ફી, સભ્ય ફી, વાર્ષિક ફી કે લાગત, ડિપોઝીટ ભરવાની જે રકમ નક્કી થાય તે તમો એક તરફવાળાએ ભરવાની છે તેમાં તમો એક તરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર કરવા - કરાવવાના નથી.

૩૧. **વિવાદનું નિરાકરણ :** - કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધી વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૩૨. **સંચાલકો કાયદો :** - સદર કરારની રૂઢિએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

પરીશીષ્ટ - ૧

(પ્રોજેક્ટવાળી સંપૂર્ણ જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૩ ના ગામ મોજે **તાંદલજા**ના રેવન્યુ સર્વે નંબર - **૨૫૩** ક્ષેત્રફળ **૫૯૬૯** તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર **૨૫૪** ક્ષેત્રફળ **૮૯૦૩** મળી કુલ **૧૪૮૭૨** ચો.મી. વાળી જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨૬** નાં **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૬** પૈકી **સબ પ્લોટ નંબર ૨** માં થાય છે. જેનું ક્ષેત્રફળ **૬૨૧૦** ચો.મી. છે તે પૈકી **૩૧૦૫** ચો.મી. પુર્વ દીશા તરફની જમીન જેનો સી.ટી.સર્વે નંબર **૧૬૨** તથા **૧૬૩** માં થાય છે. જેની જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : ઓનર્સની માલીકીનું પ્લોટ નંબર એ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : **૨૪.૦૦** મીટરનો રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે : જાહેર હેતુ માટે વેચાણ પાત્ર જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણે : **૧૨.૦૦** મીટરનો રોડ આવેલ છે.

પરીશીષ્ટ - ૨

વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૩ ના ગામ મોજે **તાંદલજા**ના રેવન્યુ સર્વે નંબર **૨૫૩** ક્ષેત્રફળ **૫૯૬૯** તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર **૨૫૪** ક્ષેત્રફળ **૮૯૦૩** મળી કુલ **૧૪૮૭૨** ચો.મી. વાળી જમીન જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨૬** નાં **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૬** પૈકી **સબ પ્લોટ નંબર ૨** માં થાય છે. જેનું ક્ષેત્રફળ **૬૨૧૦** ચો.મી. છે તે પૈકી **૩૧૦૫** ચો.મી. પુર્વ દીશા તરફની જમીન જેનો સી.ટી.સર્વે નંબર **૧૬૨** તથા **૧૬૩** છે. તે જમીનમા **“સનરાઈઝ રેસીડેન્સી”** નામની યોજનામાં **ટાવર નંબર _____** માં **_____ માળે** પર આવેલ **ફ્લેટ નંબર/દુકાન નંબર _____** નો કાર્પેટ એરીયા **_____** ચોરસ મીટર, બાલ્કની તથા વોશ એરીયા **_____** ચોરસ મીટર બાંધકામવાળી મિલકત તેને પરાડે પડતી કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તાની **_____** ચોરસ મીટર જમીનના હીસ્સા સાથેની મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે. જેની જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજી તરફવાળાઓએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારી, દીલના સાવધપણે લખી આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે, જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચેના સાક્ષીઓ રૂબરૂ અમોએ અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર/બીજી તરફવાળા :

૧. મુબારક ઇબ્રાહીમ પટેલ

૨. રસીદા ઇબ્રાહીમ ભગુભાઈ

બન્નેવનાં વતી અને થકી તેમના કુલમુખ્તાયાર

ઇબ્રાહીમ અબ્દુલ્લાહ ભગુભાઈ પટેલ

૩. ઉસ્માન અલીભાઈ પટેલ

સંમતી આપનાર ત્રીજી તરફવાળા/ડેલવોપર્સ

આયકોન ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી તથાતેના

વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

ઇબ્રાહીમ અબ્દુલ્લાહ ભગુભાઈ પટેલ