રજી.નંબર : ________________

તારીખ : ________________

॥ વેચાણ દસ્તાવેજ ॥

"Samartha Meadows"

કેશર-૪૫ પાસે, કપુરાઈ, વડોદરા

“**Samartha Meadows**” નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ **બંગ્લોઝ નં. .....** વાળી સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. **...............=00** પુરાનો :-

આજરોજ **તારીખ : / /૨૦૨૨** ના રોજ

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

શ્રીમતિ ડિમ્પલ બીમલ શાહ ઉ.વ.આ.૪૮,ધંધો-ખેતી તથા વેપાર,

(Pan No. **AGIPS1798P**, Aadhaar No. **3355 7026 4382**)

રહેવાસી : ૩,નંદિશ્વર બંગ્લોઝ, બ્રાઈટ સ્કુલની બાજુમાં, વાસણા-ભાયલી રોડ,વડોદરા (જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **લખી આપનારા** અગર **એક તરફવાળા** અગર **જમીન માલીક** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા-એક તરફવાળાનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-કન્ફરર્મીંગપાર્ટી/ આયોજક/પ્રમોટર :-

Samarthsai Realty Private Limited (P.No. **ABGCS3889R**) એ નામની કંપની એકટ હેઠળ નોધાયેલ કંપની કે જેની ઓફીસ ૧-૨, ચંદ્રકુટ સોસાયટી, બિલેશ્વર મંદિર પાસે,માંજલપુર,વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી ડાયરેકટર તરીકે **વૈભવ બિપીનચંદ્ર દેસાઈ** ઉ.વ.આ.**૩૯**, Aadhaar No. **6855 8355 0812**

(જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **લખી આપનારા** અગર **કન્ફરર્મીંગપાર્ટી** અગર **સંમતી આપનારા** અગર **આયોજક/પ્રમોટર** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા-કન્ફરર્મીંગપાર્ટી-પ્રમોટર કંપનીના હાલના તથા વખતો વખતના ડાયરેકટરો, હોદ્દેદારો નો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

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

______________________ Age ____,

P.No. __________, Aadh.No. ____________________

Resi. at : ____________________________________ (જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા અગર બીજી તરફવાળા અગર એલોટીએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનારા-બીજીતરફવાળા,વેચાણ રાખનારા એલોટીનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

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

સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન નોધણી નં. ______________________________________ થી નોધણી થયેલ છે.

૧) તા.જી. વડોદરાના મોજે ગામ **કપુરાઈ**ના જુના સર્વે નં. ૮૮૮ ના બ્લોક/સર્વે નં. **૬૦૧** વાળી **૧૧૪૩૨.૦૦** ચો.મી.જમીન કેજેનો મુસદ્દારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં. **૪૨(કપુરાઈ)** માં સમાવેશ થતાં ફા.પ્લોટ નં.**૧૪૬** મળેલ છે.જે મુજબ તેનુ માપ **૬૮૫૯.૦૦** ચો.મી.છે.

સદર ઉપરોકત જમીનના શરતફેરની જરૂરી પરવાનગી કલેકટરશ્રી,જ.સુ.શાખા, વડોદરાનાએ તા.૨૬/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ, હુકમ નં.ટેનન્સી/એ/વશી/૩૦૪૬ થી ૩૦૫૨/૧૭ અન્વયે આપ્યા મુજબની જમીન અંગે બિનખેતીના ઉપયોગ અંગેની જરૂરી પરવાનગી કલેકટરશ્રી,વડોદરાનાએ

તા.૧૯/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ, હુકમ ક્રમાંક : તત્કાલ/એન.એ./એસ.આર/૧૧૮/૨૦૧૮-૧૯, નં. જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૭૨૦ થી ૭૨૮/૨૦૧૮ અન્વયે આપ્યા મુજબની બિનખેતીની જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ઉત્તરોતર થયેલ ફેરફારો મુજબ ચાલતા નામો મુજબના માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર **કમળાબેન તે ભોગીલાલ શનાભાઈ પઢીયારની વિધવા તથા વિગેરે** પાસેથી, સદર જમીનના વેચાણ અંગે તેઓ સાથે નકકી થયા મુજબનો વેચાણ અવેજ **અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળા**એ ચુકવવી આપી, તા. **૨૩/૦૨/૨૦૧૮** ના રોજ, લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોધણી નં. **૨૭૦૬** અન્વયે વેચાણ રાખેલ હતી. જે આધારે સદર જમીનના **અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળા** સ્વતંત્ર માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. જેના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકપત્રકમાં તા.**૦૭/૦૩/૨૦૧૮** (પ્રમાણીત તા.**૨૪/૫/૨૦૧૮**)ના રોજ પડેલ વેચાણ નોધ નં. **૪૮૪૯** અન્વયે **અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળા**ના સ્વતંત્ર નામે નામફેર થયેલ હતી.

આ લેખના લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-આયોજક આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર યોજના હેઠળની **૩૭૧૮.૮૮** ચો.મી.(**40030.00** ચો.ફુટ) વાળી જમીનના વિકાસ અંગે સ્ટેમ્પ એકટના કાયદાઓની જોગવાઈઓને આધીન જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરપાઈ કરાવવી તા. **૨૧/૦૪/૨૦૨૦** ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, વડોદરા સમક્ષ નોધણી નં. **૬૮૩૧** અન્વયે નોધાયેલ ડેવલોપમેન્ટના કરાર અન્વયે પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો મુજબ યોજનાનુ આયોજન કરી,જરૂરી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરની એટલે કે રોડ-રસ્તા,જમીન સમતળ કરી,કોમન પ્લોટ વિકસાવવા, નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેની લાઈનો મેળવવા સહની કાર્યવાહીઓ-વહીવટ વ્યવસ્થા કરી, જરૂરી બાંધકામ કરી,તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને યોજના પૈકી યુનીટ વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરી,વેચાણ વ્યવહારો નક્કી કરી,ચુકવેલ જમીનના અવેજની તથા કરેલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરની કાર્યવાહીઓ અન્વયેના વિકાસ ચાર્જીસ,બાંધકામ સહના વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખી લેનારા પાસેથી સ્વીકારેલ હોઈ, આ લેખમાં લખી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-આયોજક/પ્રમોટર તરીકે સામેલ થઈ સહી કરી આપેલ છે.

૨) સદરહું યોજના હેઠળની જમીનના વિકાસ/બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગરસેવાસદનમાંથી તા. .... ના રોજ, રજાચીઠ્ઠી નં. .... અન્વયે મેળવ્યા મુજબ કુલ-૨૮ બંગ્લોઝ યુનીટ અને કોમન રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટ અંગે નકશા મંજુર કરાવી "**Samartha Meadows**" નામની આયોજન કરેલ છે.

૩) સદર **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વિગતે વર્ણવેલ ફક્ત રહેણાંક માટેનો વાપર,ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવાની બિનખેતીની જમીનમાં કરેલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરની કાર્યવાહીઓ/વિકાસ ચાર્જીસ/બાંધકામ સહની જમીન-મિલકત તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને અમો આ લેખ લખી આપનારા-પ્રમોટર/કંપની/આયોજકનાએ, આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહી આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે, સરકારશ્રી તરફથી ઉપ્લબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખીને, તે અન્વયે તા. .... ના રોજ, રજીસ્ટર્ડ નં. .... થી નોંધાયેલ બાનાખતના કરાર અન્વયે આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ યોગ્ય અને વ્યાજબિ બજારકિમત પ્રમાણેની વેચાણ કિમત રૂા. **...............=00** પુરામાં વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરી, નકકી થયેલ કિમત મુજબ/પ્રમાણેમાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જે વેચાણ અવેજની રકમ આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબ અમો લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-કંપની/આયોજક/પ્રમોટરના નામે તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા તરફથી નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ ચુક્તે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રૂપિયા વિગત/બેન્કનુનામ/ચેક નં.

-૦૦ .... **બેક**ના ચેક નં. .... થી

-૦૦ તા............ ના રોજ .... બેકમાંથી અમો લખી આપનારા ના .... બેકખાતામાં NEFT/RTGS દ્વારા જમાં કરાવ્યા તે

-૦૦ તમો લખી લેનારાએ સરકારી કાયદાઓ મુજબ ભરવાપાત્ર TDS ની

---------------- કપાત કરેલ રકમ અન્વયે મળ્યાનુ કબુલ કરીએ છીએ.

=૦૦

આમ, સદર વેચાણ અવેજની રકમમાંથી અમો લખી આપનારા-એક તરફવાળાઓને અમારી માલીકીવાળી જમીનના અમારા વરાડે પડતા હિસ્સા-ભાગ મુજબના વેચાણ અવેજની રકમ લખી આપનારા-કન્ફરર્મીંગપાર્ટી-કંપની/આયોજક/પ્રમોટર પાસેથી ચુકતે મળેલ છે અને અમો લખી આપનારા-કન્ફરર્મીંગપાર્ટી-આયોજક/પ્રમોટરનાને, તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા/એલોટી પાસેથી ચુકતે વસુલ મળેલ હોઈ, તે રકમ ચુકતે વસુલ મળ્યાની આથી પહોચ, પાવતી આપી, તે વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનુ કબુલ કરી અને બદલામાં નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ જમીન-મીલકત તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા/એલોટીનાને આજરોજ વેચાણ આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા-જમીન માલીક અને આયોજક/પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સરકારશ્રીના કાયદાઓ હેઠળ નાયબ નોંધણી સરનિરીક્ષકશ્રીની, ગાંધીનગરનાએ કરેલ પરીપત્રમાં જણાવ્યા મુજબ ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૨૧ અન્વયે નોંધણી અર્થે રજુ થતાં લેખોમાં મિલકત ની સ્પષ્ટ ઓળખ માટે મિલકતનો ફોટો લગાવવો જરૂરી હોઈ, આ લેખ અન્વયે હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબની મિલકતનો ફોટો લગાવી આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબની જમીન-મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી, તેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, તમો લખી લેનારાને આ માલીકીફેરના કાયદાઓની જોગવાઈઓ મુજબ આ દસ્તાવેજ અન્વયે લેખીત બિન તકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોપેલ છે. જેનો લેખીત બિન તકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપુર્ણ માલીકી હક્કેથી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે.પરંતુ નકકી થયેલ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, સ્થળસ્થિતિ પર બાંધકામ સંપુર્ણ થયેથી, લેખિતમાં ઉપયોગ અંગે તૈયાર હોવાની નોટીસ/જાણ કરેથી, તમો લખી લેનારા/એલોટીએ લેખીત કબજો સંભાળ્યા બદલનો કરાર લખી આપેથી કબજો સંભાળવાનો રહેશે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** વાળી જમીન-મિલકતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ,સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છો.તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહી-સંમતીઓ કરી આપીશું. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જમીન અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, વુડા/કોર્પો.ટેક્ષ, મહેસુલ, વખતો વખત સરકારી કાયદાઓ મુજબ ભરવાપાત્ર તમામ ટેક્ષ સહની રકમો વિગેરે નીયત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે,તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારાની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ,નોંધણી ફી,લખાઈ ફી વીગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાના નામે ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તમો લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરવાની છે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૪) અમો લખી આપનારા આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું આયોજીત "**Samartha Meadows**" ના નામની રહેણાંક યોજનાના નામમાં કે યોજનાના યુનીટો અંગે નકકી થયેલ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી.

અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ જમીનને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબના અસલ હદ-બાણ સાથેની, તેમાં જવા-આવવા ના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, ગેસ,લાઇટ,ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો લાવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધિકારી હક્કો સાથેની, આકાશથી તે પાતાળ સુધીની જમીન યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ કાયમને માટે હાલ મેળવેલ મંજુરીઓ મુજબ રહેણાંકના વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા માટે જ વેચાણ આપેલ છે. જેથી સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો માલીકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા તથા તે અન્યને ગીરો,વેચાણ,બક્ષીસ કરવા-કરાવવા તમો લખી લેનારા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર થયા છો.સદર મિલકત પર અમો આ લેખ લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનો કોઈ હકક-દાવો રહેતો નથી.

૫) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની જમીન-મિલકતના ટાઈટલ સંબંધિત કાગળો,માલીકી પુરાવા,મેળવેલ જરૂરી પરવાનગીઓ,યોજના અંગેની સંપુર્ણ માહીતીઓ વિગેરે જોઈ-તપાસી લીધેલ હોઈ, તે અંગે તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને સંતોષ થતાં, આ લેખ લખાવેલ હોઈ,ભવિષ્યમાં તે બાબતે વાંધો કે તકરારી કરી-કરાવી શકાશે નહી કે ઉત્પન્ન કરી-કરાવી શકાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું કરાર હેઠળની જમીન-મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થતિ થાય,તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ વેચાણ આપેલ જમીન-મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ/અન્ય જમીન-મિલકત પર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહી કે મનાઈહુકમ મેળવવી શકાશે નહી કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર યોજના અંગે ઉપરોકત મેળવેલ મંજુરી અન્વયે મંજુર થયેલ નકશાઓની શરતોને આધીન રહી, તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો વાપર,ઉપયોગ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ પધ્ધતિ મુજબ કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ કર્યા-કરાવ્યા સીવાય, ફકત રહેણાંક માટે કરવાનો રહેશે.અને સદર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ જેતે હેતુ માટે અપાયેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, પરંતુ હોટલ, રેસ્ટોરેન્ટ, કંપની ગેસ્ટ હાઉસ, ધાર્મિક પ્રવૃતિઓ, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, વિડીઓ ગેમ પાર્લર,સાયબર કાફે,ટયુશન/કોચિંગ કલાસીસ, સર્વિસ એન્ડ રીપેરીંગ અંગેની પ્રવૃતિઓ કરી-કરાવી શકાશે નહી.તેમ છતાં કરો-કરાવો તો તેવા પ્રસંગે એશોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટી શીક્ષાત્કમક પગલાં લઈ શકશે.તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/પ્રમોટરનાની જવાબદારી રહેશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૬) સદરહું યોજનાના રોડ-રસ્તો પરથી યોજનાઓના તમામ રહીશો/માલીકોએ કાયમી જવા-આવવા માટે,નળ, લાઈટ, પાણીની લાઈનો, ડ્રેનેજની લાઈનો, ગેસ લાઈનો, તાર-ટેલીફોન-સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈનો વિગેરે જેવી જીવન જરૂરીયાતની ચીજવસ્તુઓ લાવવા-લઈ જવા માટેનો વાપર, ઉપયોગ સહીયારો કરવાનો હોઈ,ભવિષ્યમાં જરૂરપડે સહીયારા ખર્ચે મેઈન્ટેન્સ ચાર્જીસ ભોગવી યોજનાના યુનીટ માલીકોએ જ અન્ય કોઈને અડચણ અંતરાવ ન પડે તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તરકાર કર્યા કરાવ્યા સીવાય કાયમી સહીયારો જ વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સમજુતી સાથે સદર દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૭) સદરહું આયોજીત યોજના અંગે મંજુર થયેલ/કરાવેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન પ્લોટ, કોમન જવા-આવવાના રોડ-રસ્તા વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ યોજનાના કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો હોઈ, રોડ-રસ્તામાંથી કે એક-બીજાના માર્જીનમાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહીયારી ડ્રેનેજ લાઈન,સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈનો લાવવા-લઈ જવા તેનો વાપર,ઉપયોગ અને ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ,મરામત ખર્ચ ખામી યુક્ત લાઈનવાળા જેતે યુનીટ માલીકોએ જ કરવાનો રહેશે. અને તે અંગે આજુબાજુના યુનીટના માલીકોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઈપણ જાતો વાંધો લીધા સીવાય આપવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખેલ છે.

૮) સદરહું સમગ્ર જમીનના વિકાસ અર્થે મેળવેલ પરવાનગીઓ અન્વયે મંજુર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ/આવેલ આંતરીક રોડ-રસ્તાઓ કેજે એન્ટ્રી ગેટોથી જઈ-આવી શકાય, તે રીતે કાયમને માટે રોડ-રસ્તો કાયમી ધોરણે ખુલ્લો રાખવાનો છે અને રહેશે.અને સદર સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત રહેણાંક યોજનામાં કે યોજનામાંથી આજુબાજુમાં આવેલ રે.સર્વે / ફા.પ્લોટનંબરોવાળી જમીનમાં જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો ઉપયોગ કરાવવા,નળ-લાઈટ-ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો-સવલતોનો વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહના હક્કો અને અધિકારો અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/યોજનાનુ આયોજન કરનારા પાસે અબાધિત રહેશે તે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો અને અધિકારો મુજબ વાપર,ઉપયોગ,ઉપભોગ કરી-કરાવી શકશે.તેમાં યોજનાના કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ સહ અન્ય કોઈએ પણ, કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવી શકશે નહી કે તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહી.અને સદરહું સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાના જેતે ડેડ એન્ડવાળા યુનીટ માલીકોને લખી/વેચાણ આપેલ ડેડ એન્ડવાળી જગ્યા તેઓએ જ માલીકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છે.તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખેલ છે.

અમો આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાના રોડ-રસ્તાઓમાં અન્ય કોઈને જવા-આવવામાં તકલીફ કે અડચણ અંતરાવ ન પડે તે રીતે પાર્કીંગ કરવાનુ રહેશે. અને રોડ-રસ્તાઓમાં કોઈપણ પ્રકારે કુલ,ઝાડ કે બાંધકામ કરી,ફેન્સીંગ મારી દબાણ કરવાનુ રહેશે નહી.એટલે કે કંપાઉન્ડ વોલની બહાર કોઈપણ પ્રકારે માલીકી રહેશે નહી કે માંગી શકાશે નહી કે દબાણ કરી-કરાવી શકાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૯) સદરહું જમીનમાં આયોજીત યોજના કેજે વિકસીત થતાં વિસ્તારમાં આવેલ હોઈ, જેતે ઓથોરેટી દ્વારા પાણી,ડ્રેનેજની લાઈનો ક્યારે અપાશે,તેની કોઈ જાણ નથી.જે અન્વયે પાણીની વ્યવસ્થા અંગે હંગામી ધોરણે કોમન બોર મારફતે અને ડ્રેનેજની વ્યવસ્થા અંગે હંગામી ધોરણે ખાળકુવાની વ્યવસ્થા કરી આપવાની હોઈ, તેનો વાપર, ઉપયોગ યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ સહીયારો કરવા-કરાવવાનો હોઈ, તેનો જાળવણી,નિભાવણી, સફાઈ,મરામત અંગેનો ખર્ચ વિગેરે સહીયારો ભોગવવાનો રહેશે. અને અમો આયોજક સાથે જેતે ઓથોરેટી દ્વારા મેળવવી અપાવવા અંગે આગ્રહ રાખી શકાશે નહી કે ભવિષ્યમાં માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહી.તે અંગે યોજનાના તમામ યુનીટ માલીકોએ ફરજીયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખેલ છે.

૧૦)	સદરહું જમીનમાં આયોજીત યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર(પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન દેખાવ અને કોન્સેપ નકકી કરવા માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહી તથા સમગ્ર જમીન અંગે મંજુર થયેલા નકશામાં યોજનાનુ આયોજન કરનારા જ જરૂરીયાતના સમયે મંજુર થયેલા નકશામાં કે અન્ય જરૂરીયાત મુજબના/સગવડતા પ્રમાણેના સુધારા-વધારા કરી-કરાવી ફેરફાર કરી-કરાવી શકશે અને તેવા કરાવેલ સુધારા-વધારા ફેરફારો યુનીટ વેચાણ લેનારા સર્વેઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે.તેમાં કોઈએ પણ, કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી કે તકરાર કરવાની રહેશે નહી. સદરહું યોજનામાં આવેલ હાલ સ્થળસ્થિતિ માપ મુજબની વેચાણ આપેલ જમીન તમો વેચાણ લેનારાએ માપ-સ્થળસ્થિતિ વિગેરે જોઈ-ચકાસી, ખાત્રી કરી રાખેલ હોઈ,તે સહ અંગે અમો લખી આપનારા સાથે કોઈપણ પ્રકારે હકક-દાવો,તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહી. અને સદરહું સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ યોજનાની ખુલ્લી જમીન કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૧)	સદર લેખ અન્વયે લખી આપેલ જમીન અન્ય કોઈને વેચાણ આપો, તો આ લેખની શરતોને આધિન રહેવાની સ્પષ્ટતા સહ વેચાણ આપી શકાશે અને તેઓએ આ લેખની શરતોને આધિન રહી તેનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. અને સદરહું યોજના પરીપુર્ણ થયેથી તેમાં આવેલ કબલ હાઉસમાં સુવીધાઓ, કોમન પ્લોટ-રોડ-રસ્તાઓમાં લગાડેલ ઈલેકટ્રીકલ સાધનો/ઈલેકટ્રીકટ ઈન્ટુમેન્ટો અને અંડરગ્રાઉન્ડ કેબલીંગ (વાયરીંગ) વિગેરેમાં ફોલ્ટ કે ઈલેકટ્રીકટ શોર્ટસર્કીટ કે અન્ય કોઈ કારણોસર કોઈપણ પ્રકારે અકસ્માત થાય તો તેવા પ્રસંગે તે અંગે જરૂરી રીપેરીંગ મરામત, નુકશાની, વળતર ખર્ચાઓ યોજનાના એશોસીએશનમાં જમાં થનાર/કરાવેલ મેન્ટેન્સની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર સમગ્ર યોજના પરીપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી, યોજનામાં આવેલ કોમન પ્લોટ, કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન એમીનીટીઝ તથા મળવાપાત્ર એફએસઆઈ અને યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયા વિગેરે સહના અધિકારો અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે રહેશે. અને તે તમામ હકકો યોજના પરીપુર્ણ થયેથી એટલે કે બીયુ પરમીશન/ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ મળેથી યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. ત્યારબાદ અમો પ્રમોટરના હકકો અને અધિકારો રહેશે નહી. અને વેચાણ આપેલ યુનીટની અગાસી જેતે યુનીટ વેચાણ માલીકનાની થનાર હોઈ, યુનીટની અગાસી ઉપર અમો પ્રમોટરનો કોઈ લાગ-ભાગ,હકક, અધિકાર રહેશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૨)	અમો લખી આપનારા આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ ઈન્ટરલ ઓલ્ટરેશન/ફનીચર સહના કામ દરમ્યાન સ્ટ્રકચર કેપેસીટી ધ્યાનમાં રાખી,સ્ટ્રકચર કેપીસીટી ઉપરાંતનુ કામ કરી શકાશે નહી અને તે દરમ્યાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થયા તો તેવા પ્રસંગે તમો લખી લેનારા/એલોટી જવાબદાર રહેશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

અમો પ્રમોટર સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે આ લેખ હેઠળની મિલકતમાં ફર્નિચર-કલરકામના કામ દરમ્યાન કે સાફ-સફાઈના કામ દરમ્યાન એસીડ કે અન્ય પ્રોડકટ દ્વારા કે પીઓપીના કામ દરમ્યાન કે અન્ય જીવનજરૂરીયાતની ચીજવસ્તુઓ લગાવડાવા કામ સમયે ઈલેકટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં/પ્લમ્બીંગ પાઈપ, કીચન-બાથરૂમની ટાઈલ્સોમાં કે ફલોરીંગમાં કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન

થાય કે પાણી તથા ભેજના કારણે લીકેજ પ્રોમ્લેમ આવે કે કોઈપણ કચરા ભરાવવાના કારણે બ્લોકેજ થાય, કે કોઈપણ પ્રકારના કેમીકલ્સના ઉપયોગના કારણે જોઈન્ટ ખુલી જાય કે ટીવી કેબલ કે લાઈટ કેબલ નાખવામાં,એસી ફીટીગ્સના કામ દરમ્યાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય,તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનીટ માલીકનાએ તેનો નિભાવણી, મરામત,નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે ભોગવવાનો રહેશે. તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદરહું યુનીટની આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમ તથા સરકારી કાયદાઓ હેઠળના ભરવાપાત્ર ટેક્ષો, મેઈન્ટેન્સ/ડેવપલોપમેન્ટ ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ,ચાર્જીસની રકમ વિગેરે મળી કુલ રકમો તથા નકકી થયેલ કિમત/ફાયનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહી/જવાબદારીઓ પરીપુર્ણ કર્યા બાદ એટલે કે નકકી થયેલ રકમો પુરેપુરી ચુકવાઈ ગયા બાદ જ કબજો ભોગવટો માંગવા-મંગાવવા કે ફર્નીચર વિગેરેના કામો કરવા-કરાવવા હકકદાર હોઈ, ફરજીયાતપણે લેખીત કબજો(પજેશન લેટર) મેળવવ્યા બાદ જ યુનીટનો વાપર,ઉપયોગ કરી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૩) સદર યોજનામાં આવેલ યુનીટોના સારી ગુણવત્તાવાળા બાંધકામ અંગે અને જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ અંગે ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, નળ-ડ્રેનેજની પાઈપો, ઈકયુપમેન્ટ, ઈલેકટ્રીકલ સાધનો/ઈન્ટુમેન્ટના કેબલીંગ (વાયરીંગ),પાણીની મોટર-પંપ વિગેરે અંગે પુરી પાડતી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ પાસેથી જ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, ઈકયુપમેન્ટો લઈને ઉપયોગ કરેલ હોઈ, જેની જેતે બનાવનાર કંપનીઓ/ઉત્પાદકનાએ જે તે દીનેથી આપેલ મુદતો સુધીની ગેરેન્ટીઓ-વોરટીઓ સુધી જ તે જવાબદારીઓ અંગે અમો પ્રમોટર જવાબદાર છીએ. તે કંપનીઓએ આપેલ ગેરેન્ટીઓ-વોરટીઓની મુદત બાદ જવાબદાર નહી કે ગણાઈશું નહી. અને સદરહું યોજનામાં પ્રર્વતમાન વાતાવરણ મુજબ, તેને અનુરૂપ એવા ગુણવત્તાવાળા હાલ ઉપ્લબ્ધ બાંધકામના મટીરીયલ્સ, માલસામાન વિગેરે નો ઉપયોગ કરેલ હોઈ, કોઈપણ કુદરતી ઘસારા-આપતીઓ,અર્થ ક્રેક વિગેરેના કારણે,ભેજ વિગેરેના કારણે આર.સી.સી સ્ટ્રકચર કે દિવાલોમાં નુકશાન કે ક્રેક થાય તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજક જવાબદાર ગણાશે નહી કે જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૪) સદરહું આયોજીત યોજનાની જાળવણી,સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની સુવિધાઓ માટે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો એલોટીએ ફરજીયાત સભાસદ થઈ,વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન માં કે સર્વિસ સોસાયટીની નોધણી માટે આવશ્યક એવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનના થનાર નીયમો,પેટા નિયમો બંધારણ માન્ય રાખીને, તેના કાગળો/ડોકયુમેન્ટસ પર ફરજીયાતપણે સહીઓ કરી આપી, તેના નીતી નિયમોનુ ફરજીયાત પાલન કરવાનુ રહેશે એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ ધારક થતાં હોઈ અને આપોઆપ એશોસીએશનના સભ્ય થતાં હોઈ, યોજના સહના નીયમોનુ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ રહેશે.અને તેના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે. અને નકકી થયા મુજબ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ તથા લાઈફટાઈમ મેઈન્ટેનન્સની રકમ એક વખત ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. અને મેળવેલ લાઈફટાઈમ મેઈન્ટેનન્સની રકમ એશોસીએશન અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર/આયોજક હસ્તક હોઈ, તે રકમ પર કોઈપણ પ્રકારે વ્યાજ લાગુ પડશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે એશોસીએશનને જરૂરપડે ત્યારે વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી ખર્ચ તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ દરેક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ ફરજીયાતપણે આપવાની રહેશે.અને અમો આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી વૈકલ્પિક/કામચલાઉ ધોરણે થનાર તમામ ખર્ચાઓ તેમજ એશોસીએશનની નોંધણી અર્થે ભરપાઈ કરવી પડતી ફી વિગેરેની રકમ, કાનુની ખર્ચની રકમ, વકીલફી વિગેરે યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી મેળવેલ લાઈફટાઈમ મેઈન્ટેનન્સની રકમમાંથી અમો આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવશે અને જેતે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં આવે, ત્યારે કરેલ ખર્ચની રકમ બાદ કરી બાકી રકમ ચુકવવી આપેથી, ત્યારબાદ તેની જવાબદારીઓ જેતે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે. અને અમો પ્રમોટર જયાં સુધી યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની સુવિધાઓ માટે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન માં કે સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી, યોજના પર અમારા હકકો અને અધિકારો અબાધિત રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૫) અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે લખી આપનારા/પ્રમોટર/ આયોજકનાએ યોજના અંગે કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અથવા તમો લખી લેનારા/ એલોટી દ્વારા નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ સંપુર્ણ ચુકવણી થયા બાદ માસ-૩ (ત્રણ) સુધીમાં વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોપવાનો હોઈ, અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/ આયોજકનાએ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે નકકી થયા મુજબનો સંપુર્ણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની તથા વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોપવાની કાર્યવાહીઓ કરીશુ તેમજ મિલકતનુ ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ લાવાની કાર્યવાહીઓ કરીશુ તથા અમારી તરફથી પુર્ણ કરવામાં આવતી તમામ પ્રકારની જોગવાઈઓ ઔપચારીકતા પરીપુર્ણ કરીશું. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા દ્વારા આયોજીત યોજનાના બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં કાબુ બહારના સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓ/નીયમોને આધીન તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને,તેવા પ્રસંગે બીજી તરફવાળા દ્વારા સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો અમારા દ્વારા તૈયાર કરાવેલ લેખ તમો લખી લેનારા દ્વારા લખી આપ્યા બાદ પરોક્ષ કબજો સોપવાનો રહેશે. અને તે દીનેથી તમામ વેરા,કર,લાઈટબીલ, યોજનાની તમામ સુવીધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઈપણ આવે તે તમામ તમો લખી લેનારાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૬) અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો આ માલીકીફેરના દસ્તાવેજ અન્વયે કાયદાઓની જોગવાઈઓ મુજબ કબજો સુપ્રત કરેલ હોઈ, પરંતુ લેખિતમાં ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પુર્ણ રીતે તૈયાર હોવાની નોટીસ/જાણ કરેથી,તમો લખી લેનારા/એલોટીએ લેખીત કબજો સંભાળ્યા બદલનો કરાર લખી આપેથી દિન-૧૫ માં આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સંભાળવાનો રહેશે. અને આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો લેવા અંગે ઉપરોકત મુદ્દા મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લખી લેનાર/ એલોટીને લેખિત સુચના મળેથી,લેનાર/એલોટી દ્વારા ચુક થાય કે કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવા બંધાયેલા રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આવેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૭) આ લેખ હેઠળની કોઇ જોગવાઇ પ્રમાણે સરકારી કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય, તો લેખની તે જોગવાઇઓ આ લેખના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ વેચાણ લેખની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ લેખમાં સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૮) અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારાને આથી વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયગાળાની અંદર વેચાણ આપેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તાંમાં કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન લખી આપનારાના દયાનમાં લાવે,તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં અમારા પોતાને ખર્ચે આવી શક્ય એવી ક્ષતિ સુધારી આપીશું અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો, તમો લખી લેનારા, અમો લખી આપનારા પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વડતર મેળવી શકે છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયમગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારાના નિયંત્રણ બહારની હોય, તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. અને વધુમાં યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ દ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ઘસારાના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ/સામગ્રીમાં ખામી હોય તો તે અને મટીરીયલ/સામગ્રી/વસ્તુઓમાં કંપની/ઉત્પાદક દ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી અંગે કે મેઈન્ટેન્સ શિડ્યુઅલનુ પાલન ન થયુ હોય તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૯) અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર વેચાણ લેખમાં જણાવ્યા મુજબની યોજનામાં આવેલ તેનો કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુમાટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. અને સદર વેચાણ લેખની રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને વેચાણ આપેલ જમીન-મિલકત, (ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે માંથી જે લાગુ પડતુ હોઈ) પર જ્યાં સુધી તે એલોટીના નામે હસ્તાંતરિત કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૨૦) અમો પ્રમોટર આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આ વેચાણ લેખની અગાઉ નક્કી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થધટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થધટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આ વેચાણ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હકક, ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનુ રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૨૧) સદર નીચે વર્ણવેલ યોજના હેઠળની જમીન અમો એક તરફવાળા જમીન માલીકનાની માલીકી અને સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી/પ્રમોટર/આયોજકનાની કબજા ભોગવટાની છે અને અને જે યોજનાની જમીન અંગે આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. અને આથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હીત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ,પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની,સંસ્થાને ગીરો,વેચાણ, બક્ષીસ,બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ,શરતો,હાલ સ્થળસ્થિતિની, વેચાણ આપેલ માપ વિગેરે સહની જાત-માહીતી મેળવી,જોઈ ચકાસી સમજી,વિચારીને આથી વેચાણ આપેલ મિલકત વેચાણ રાખેલ હોઈ, સદર નીચે વેચાણ આપેલ મિલકતના વર્ણનવાળી મિલક્ત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનુ વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.૧) :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને રજી.સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૫ ના મોજે ગામ **કપુરાઈ**ના જુના સર્વે નં.૮૮૮ ના બ્લોક/સર્વે નં.**૬૦૧** વાળી, મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.**૪૨ (કપુરાઈ)** ના ફા.પ્લોટ નં.**૧૪૬** વાળી **૬૮૫૯.૦૦** ચો.મી. જમીન પૈકી કુલ પ્લોટેડ **૩૭૧૮.૮૮** ચો.મી.(૪૦૦૩૦.૦૦ ચો.ફુટ)વાળી બિનખેતીની જમીનમાં "**Samartha Meadows**" નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે.જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ ફા.પ્લોટ નં.૧૪૬ પૈકીની બાકી રહેતા ભાગની જમીન
પશ્ચિમે : લાગુ ફા.પ્લોટ નં.૧૭૧ વાળી જમીન
ઉત્તરે : લાગુ ૧૨.૦૦ મી.નો રોડ
દક્ષિણે : લાગુ ફા.પ્લોટ નં.૧૭૨ વાળી જમીન

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

સદર ઉપરોકત યોજના હેઠળની જમીનમાં બાંધકામ અંગે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ અને મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજુરીઓ મુજબ આયોજીત રહેણાંક યોજના પૈકીમાં આવેલ **બંગ્લોઝ નં. ....** (કેજે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **બંગ્લોઝ નં. ....**) કેજેના **પ્લોટનુ માપ ....** ચો.મી. અને વરાડે પડતા વણ વહેચાયેલા સામુહીક વપરાશના કોમન પ્લોટનુ માપ **.........** ચો.મી.અને કોમન રોડ-રસ્તાનુ માપ **.........** ચો.મી.મળી કુલ માપ **.........** ચો.મી.છે.

સદર ઉપરોકત પ્લોટેડ જમીનમાં **ગ્રાઉન્ડ ફલોર ....** ચો.મી.ના અને **ફસ્ટ ફલોર ....** ચો.મી. મળી કુલ **.........** ચો.મી.ના **કારપેટ એરીયા** કે જે **ગ્રાઉન્ડ ફલોર ....** ચો.મી. અને **ફસ્ટ ફલોર ....**ચો.મી. અને **સેકન્ડ ફલોર** પર સ્ટેર કેબીનના **.........** ચો.મી.મળી કુલ માપ **.........** ચો.મી. **બિલ્ટઅપ એરીયા**ના સંપુર્ણ બાંધકામ વાળી તથા તેમાં આવેલ નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજના કનેકશનો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના હકકો સહની જમીન-મિલક્ત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : **લાગુ ....**
પશ્ચિમે : **લાગુ ....**
ઉત્તરે : **લાગુ ....**
દક્ષિણે : **લાગુ ....**

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાઓએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અક્કલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી,વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

લખી આપનારા-એક તરફવાળા જમીન માલીકઃ-

------------------------------ =======

(**શ્રીમતિ ડિમ્પલ બીમલ શાહ**)

સંમતી આપનારા(પ્રમોટર/આયોજક) :-

Samarthsai Realty Private Limited એ

નામની કંપનીના વતી ડાયરેકટર તરીકે

-------------------------- =======

(**વૈભવ બિપીનચંદ્ર દેસાઈ**)

-: જમીન-મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-

સરનામુ :- બંગ્લોઝ નં. .... "**Samartha Meadows**",કેશર-૪૫ પાસે,કપુરાઈ,વડોદરા

લખી આપનારા :- **લખી લેનારા :-**

------------------- ---------------------

રજી.એકટ ૧૯૦૮ ના કલમ ૩૨-એ મુજબ શીડ્યુલ

લખી આપનારા :-

લખી લેનારા :-

દસ્તાવેજ નંબર ________ તારીખ : ______________

-: પરીશીષ્ટ :-

નોધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનુ ચેકલીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ(હા કે ના)
લખી આપનારા, સંમતી આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો :-		
૧)	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ વડોદરાના મહેસુલી મોજે ગામ **કપુરાઈ**ના બ્લોક/ સર્વે નં.**૬૦૧** વાળી, મુસદ્દારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં.**૪૨ (કપુરાઈ)** ના ફા.પ્લોટ નં. **૧૪૬** વાળી જમીન પૈકી કુલ પ્લોટેડ **૩૭૧૮.૮૮** ચો.મી. વાળી જમીનમાં આયોજીત "**Samartha Meadows**" નામની યોજનાના **બંગ્લોઝ નં.** .... વાળી જમીન-મિલકતનો **વેચાણ દસ્તાવેજ** લેખ કરી આપેલ	હા
૨)	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ માપ **પ્લોટનુ માપ** .... ચો.મી. અને વરાડે પડતા કોમન પ્લોટનુ માપ .... ચો.મી.અને કોમન રોડ-રસ્તાનુ માપ .... ચો.મી. છે. જેમાં **ગ્રાઉન્ડ+ફસ્ટ ફલોર**નુ મળી કુલ .... ચો.મી. **કારપેટ એરીયા** કેજે **ગ્રાઉન્ડ ફલોર +ફસ્ટ ફલોર+સેકન્ડ ફલોર** પર સ્ટોર કેબીનનુ મળી કુલ .... ચો.મી. **બિલ્ટઅપ એરીયા**ના બાંધકામવાળી મિલકતનો આ લેખ કરી આપેલ છે.?	હા
૩)	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે વેચાણ અવેજની રકમ મળેલ છે.?	હા
૪)	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમ કબુલ રાખો છો ?	હા
૫)	પાવર ઓફ એટર્ની લખી આપનારા આ દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે.?	**લાગુ પડતુ નથી**
૬)	પાવર ઓફ એટર્ની લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનારા વ્યકિત/ઓ એ સહી/ અંગુઠાનુ નિશાન કરેલ છે. ?	**લાગુ પડતુ નથી**
૭)	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ આ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે. ?	**લાગુ પડતુ નથી**
૮)	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતાં હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	હા
ઓળખાણ આપનારાને પુછવાના પ્રશ્નો :-		
૧)	દસ્તાવેજ લખી આપનારા વ્યકિત/ઓ કેજેઓએ કબુલાત આપી, તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	હા
૨)	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત/ઓ એકજ છે?	હા
૩)	કોઈ વ્યકિતએ ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	હા

લખી આપનાર/સંમતી આપનાર/કુ.મુ.ની સહી

ઓળખાણ આપનારની સહી

(સહી)

સબ રજીસ્ટ્રાર : ____________