“Aditya Aspire” નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ **ફ્લેટ નં. .....** વાળી **.....** ચો.મી. **કારપેટ એરીયા** તથા **.....** ચો.મી. **બાલ્કની/વોશ એરીયા**વાળી કેજે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **.....** ચો.મી.**બિલ્ટઅપ એરીયા**ની તથા **.....** ચો.મી. ખુલ્લી અગાસીના એરીયાવાળી સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. **...........=૦૦** પુરાનો :-

આજરોજ **તારીખ : /૦૬/૨૦૧૯** ના રોજ અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ
લખી આપનારા-એક તરફવાળા(જમીન માલીક/આયોજક/પ્રમોટર) :-

આદિત્ય બીલ્ડકોન (Pan No.**ABNFA7483P**) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કેજેની ઓફીસ ૨૪૧, કદમનગર, નીઝામપુરા, વડોદરા મુકામે આવેલ છે તેના વતી ભાગીદાર તરીકે **જીગ્નેશભાઈ મોહનભાઈ પ્રજાપતિ** ઉ.વ.આ.**૩૯**, ધંધો- વેપાર, (જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **લખી આપનારા** અગર **એક તરફવાળા** અગર **જમીન માલીક /આયોજક/પ્રમોટર** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થ માં લખી આપનારા-એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારોનો પોતેજાતે તથા તેમના સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

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

_________________ Age **....**, P.No.______, Aadhaar No. ________
ઠેકાણું : ....
(જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **લખી લેનારા** અગર **વેચાણ રાખનારા** અગર **બીજી તરફવાળા** અગર **એલોટી** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારા-માલીક/આયોજક/પ્રમોટર, તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા/વેચાણ લેનારા/એલોટીને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

૧) તા. વડોદરાના મોજે ગામ **તાંદલજા**ના બ્લોક/સર્વે નં. **૨૪૬** વાળી **૪૦૪૭.૦૦** ચો.મી.વાળી જમીન કેજેનો મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં. **૨૭** માં સમાવેશ થતાં મળેલ ફા.પ્લોટ નં. **૭૦** મુજબ તેનુ માપ **૨૪૨૮.૦૦** ચો.મી. છે. કેજેનો રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીનો વાપર,ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી તા. ૧૦/૦૧/૧૯ ના રોજ કલેકટરશ્રી, વડોદરાના હુકમ ક્રમાક : રીવી/એન.એ./એસ.આર./૪૧૧/૨૦૧૮-૨૦૧૯, નં.જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૯૪ થી ૧૦૪/૨૦૧૮ થી મેળવ્યા મુજબની બિનખેતીની જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર **પટેલ કિરીટભાઈ વિનોદભાઈ** પાસેથી, સદરહું જમીનના વેચાણ અંગે, તેઓ સાથે નકકી થયા મુજબનો વેચાણ અવેજ અમો આ લેખ લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સંયુકત ભેગા મળી,પાર્ટનરશીપ એકટની જોગવાઈઓ મુજબ મુડી રોકાણ કરી ચુકવવી આપી, તા.**૧૧/૦૧/૨૦૧૯** (હુકમ તા.**૨૯/૦૧/૨૦૧૯**) ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોધણી નં. **૫૮૬** અન્વયે વેચાણ રાખેલ હતી. જે અધારે સદરહું **૨૪૨૮.૦૦** ચો.મી.જમીનના અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકપત્રકમાં તા. **૨૭/૦૨/૨૦૧૯** ના રોજ પડેલ વેચાણ નોધ **નં.૪૪૫૬** અન્વયે અમો એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢી/આયોજક /પ્રમોટરના નામે નામફેરની અંગેની કાર્યવાહીઓ થયેલ છે.

સદરહું યોજના હેઠળની જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટેના સસ્તા આવાસ(Residentail Affordable Housing) /ફલેટ- એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિ મુજબ ટાવર-એ, ટાવર-બી, ટાવર-સી, ટાવર-ડી માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીંગ, અને કોમન પ્લોટમાં બેઝમેન્ટમાં પાર્કીંગ, તેની ઉપર ફ્લેટો, કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તાના બાંધકામ/વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગરપાલીકામાંથી તા. ૩૦/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ કેસ નં. ૧૧૫૬૯૪૫ અન્વયે રજાચીઠ્ઠી નં. વીએમસી/૧૮-૦૩-

૨૦૧૯/ ૧૧૫૬૯૪૫ /૦૧/૦૦૧૪૨૯ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા પ્રમાણે '**Aditya Aspire**' નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ હાઈ, જે બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ હાલ ઉપ્લબ્ધ એરીયા પ્રમાણે **1.80** FSI એરીયા અને મેળવેલ Paid **0.90** FSI મળી કુલ FSI **2.70** મેળવેલ છે.

સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન એકલોઝમેન્ટ નં. ________________ થી નોધણી અર્થે રજુ કરેલ છે. અથવા નોધણી નં. ____________ થી નોધાયેલ છે.

૨) સદર **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વિગતે વર્ણવેલ મિલક્ત અમો આ લેખ લખી આપનારા-પ્રમોટર/આયોજક/ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારનાએ તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને સરકારશ્રી તરફથી ઉપ્લબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખીને, તે અન્વયે તા. .... ના રોજ રજી. નોધણી નં. .... થી નોધાયેલ બાનાખતના કરાર મુજબ તેને આધીન રહી આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે, આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ યોગ્ય અને વ્યાજબિ બજારકિમત પ્રમાણેની વેચાણ કિમત રૂા. **...........=૦૦** પુરામાં વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરી, નકકી થયેલ કિમત મુજબ/પ્રમાણેમાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. સદર વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રૂપિયા	**વિગત/બેન્કનુનામ/ચેક નં.**
-૦૦	**.................. બેક**ના ચેક નં. .... થી

=૦૦	

સદર ઉપરોકત વિગત મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ અમો આ લેખ લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર-ભાગીદારી પેઢીના નામે તમો આ લેખ લખી લેનારા-એલોટી તરફથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુક્તે મળ્યાની આથી પહોચ, પાવતી આપી તે વેચાણ અવેજ ચુક્તે મળ્યાનુ કબુલ કરી અને તેના બદલામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સરકારશ્રીના કાયદાઓ હેઠળ નાયબ નોધણી સરનિરીક્ષકશ્રીની, ગાંધીનગરનાએ કરેલ પરીપત્રમાં જણાવ્યા મુજબ ભારતીય નોધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૨૧ અન્વયે નોધણી અર્થે રજુ થતાં લેખોમાં મિલક્તની સ્પષ્ટ ઓળખ માટે મિલકતનો ફોટો લગાવવો જરૂરી હોઈ, આ લેખ અન્વયે હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબની મિલક્તનો ફોટો લગાવી આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબની 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 લેનારાએ 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 મિલકત અંગે જેતે સમયના સરકારી નીયમોમાં થયેલા/થનાર ફેરફારો અનુસારના જીએસટીની રકમ, તમો લખી લેનારાના નામે સરકારી કાયદાઓ હેઠળના ટેક્ષોની રકમ, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, વુડા/કોર્પો.ટેક્ષ, મહેસુલ, જીઈબી માં વીજ કનેકશન અંગે તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ, મેઈન્ટેન્સની રકમ વિગેરે નીયત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે,તે અલગથી ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારાની રહેશે. સદર વેચાણ

દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોધણી ફી,લખાઈ ફી વીગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ,જે કોઈ વધારા ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તમો લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરવાની છે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૩) સદર આ લેખ અન્વયે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલક્તના લાગતાં વળગતાં તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધિકારી હક્કો સાથેની મિલકત યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે કાયમને માટે વેચાણ આપેલ છે. જેથી સદર એકજ યુનીટ તરીકે વેચાણ આપેલ મિલક્તનો માલીકી હક્કે વાપર,ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા તથા તે અન્યને ગીરો,વેચાણ,બક્ષીસ કરવા-કરાવવા માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા છો.સદર મિલકત એકજ યુનીટ તરીકે વેચાણ આપેલ હોઈ, તેના બે ભાગ કરી-કરાવી શકશે નહી કે બારી-દરવાજા રૂમો સહ કોઈ, સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરી-કરાવી શકાશે નહી. તથા યોજનાના કોમન દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, કોમન પાણીની ટાંકી, કોમન લાઈટ, કોમન અગાસીનો તથા કોમન વ્યવસ્થાનો,કોમન એમીનીટીઝનો અંગત હિસ્સો માંગ્યા સિવાય સહીયારો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા, તમો લખી લેનારા તથા તમારા વંશ,વાલી,વારસો સર્વે હકકદાર અને અધિકારી થયેલા છો.તેવી સ્પષ્ટતા/સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૪) સદરહુ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ જમીન ઉપર આયોજીત યોજના કેજે ' **Aditya Aspire**' ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી.

અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની જમીન ના ટાઈટલ સંબંધિત કાગળો, યોજનાની જમીનના માલીકોના માલીકી પુરાવા, મેળવેલ જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ, બાંધકામની મંજુરીઓ, પ્લાન, લે-આઉટ,યોજના અંગેની સુવીધાઓ સહની 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 યોજના હેઠળની વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થતિ થાય,તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ વેચાણ આપેલ મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ/અન્ય 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.

૫) સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ જમીનમાંથી ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યાં સીવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા યોજનાના અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતી માપ પ્રમાણેની ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિવાળી યોજના પૈકીની **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ હોઈ, જે યોજનાની તથા વેચાણ આપેલ મિલકતના માપ વિગેરેની તમામ માહીતી મેળવી વેચાણ લીધેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થિતી માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે. જેથી સદર **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે કોમન દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, એલોટેડ પાર્કીંગ સિવાયના અન્ય કોમન પાર્કીંગમાં, કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન ઈલેક્ટ્રીક લાઈનો, ફલેટ કે ટેરેસ ફલેટની ઉપર આવેલ કોમન અગાસીમાં, કોમન વ્યવસ્થાઓમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહી કે માલીકી માંગી શકશે નહી. કેજેનો સહીયારો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર(પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ,તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહી. અને આયોજકો દ્વારા યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાની જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૬) સદર યોજનામાં રહેણાંક ફ્લેટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/આવેલ સામુહીક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, કોમન લાઈટ તથા કોમન લાઈટ બીલોની રકમ, અંડરગ્રાઉન્ડ/ઓવરહેડ પાણીની મોટર-પંપ,કોમન પાર્કીંગ, ટાંકીઓ,સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રઉન્ડ ઈલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેન્સ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ,ઉપભોગ પોતપોતાની સહીયારી જવાબદારીથી ફરજીયાતપણે જરૂરી મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ નકકી થયા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદરહું આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે રહેણાંક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ માટે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાત સભાસદ થઈ, તેના નીતી નિયમોનું ફરજીયાત પાલન કરવાનુ રહેશે એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ ધારક થતાં હોઈ અને આપોઆપ યોજનાના એશોસીએશનના સભ્ય થતાં હોઈ, યોજનાના નીયમોનુ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનુ રહેશે.અને યોજનાના વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે.અને નકકી થયા મુજબ ડેવલોપમેન્ટચાર્જીસ/મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. તથા 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 યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ ફરજીયાતપણે આપવાની રહેશે. વધુમાં અમો આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમમાંથી સદર ખર્ચાઓ અમો આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવશે અને વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં આવે ત્યારે સદર ખર્ચ બાદ કરી બાકી રકમ ચુકવવી આપેથી,ત્યારબાદ તેની જવાબદારીઓ વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે. અને અમો આયોજક/પ્રમોટર જયાં સુધી યોજના થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી, યોજના પર અમારા હકકો અને અધિકારો અબાધિત રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો પ્રમોટર-આયોજક 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 એલોટી 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.

અમો પ્રમોટર દ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણેના બાંધકામ, તેની ગુણવત્તાં, માપ, ફીકસચર્સ-ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ તથા અન્ય સુવિધા/ સગવડતાઓ, માલ-મટીરીયલ્સ-ઉત્પાદક તરફથી આપવામાં આવતી ગેરન્ટીઓ -વોરન્ટીઓ વિગેરેની જોઈ ચકાસી, જરૂરી ખાત્રી કરી, જોઈ-ચકાસી,ચકાસણી કરી-કરાવી કબુલ મંજુર રાખી, વેચાણ રાખવા અંગેની માંગણી કરી વેચાણ રાખેલ છે.

૭) અમો લખી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન/નકશા મુજબ મળવાપાત્ર એફએસઆઈનો ઉપયોગ કરી,યોજનાનુ આયોજન કરેલ હોઈ, પરંતુ ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારે મળવાપાત્ર એફએસઆઈ કે ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનના ફેરફારાને લીધે જેકાંઈપણ એફએસઆઈ માં વધારો થાય/પ્રાપ્ત થાય, તેવા પ્રસંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને કોઈપણ જગ્યાએ/પ્રકારે વાપરવા-વપરાવવા અમો પ્રમોટર/આયોજક હકકદાર અને અધિકારી હોઈ, તેના તમામ પ્રકારે હક્કો અને અધિકારો કાયમી ધોરણે અમો માલીક-ભાગીદારી પેઢીના કે પેઢીના એસાઈનીઓ પાસેજ અબાધિત હોઈ, તેનો વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહના પ્રાપ્ત થયેલા અધિકારોની તમો લખી લેનારાની જાણમાં તમો લખી લેનારા-એલોટીએ અમોને બાંહેધરી આપેલ હોઈ, તે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો અને અધિકારો મુજબ તેનો વાપર,ઉપયોગ,ઉપયોગ કરી-કરાવી શકીશું.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજીત યોજનામાં જેતે બિલ્ડીંગ માં આવેલ જેતે ફલેટકે ટેરેસ ફલેટને અડીને આવેલ ખુલી બાલ્કની/અગાસીનો ફરજીયાતપણે ખુલો રાખી, કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ/દબાણ કર્યા સીવાય,જેતે માલીકોએ લખી આપ્યા મુજબ જ પ્રાપ્ત થયેલા/થનારા માલીકી હકકો મુજબ કાયમી વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છે. અને જેતે ફલેટને અડીને આવેલ ખુલી જગ્યા/બાલ્કની/અગાસી વાળી ખુલી જગ્યા કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ/કવર્ડ કરે, તો તે દુર કરવાની જવાબદારી એશોસીએશનની છે અને રહેશે. તથા ત્યારબાદ સમગ્ર યોજનાના જેતે બિલ્ડીંગમાં ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર, ઉપયોગ યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય સહીયારો કરવાનો રહેશે.જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરક્ત, તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે સદર યોજનાના જેતે બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસી પર કોઈપણ રહેણાંક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલીકી માંગી શકશે નહી. સદર યોજનામાં આવેલ ટેરેસ ફલેટની ઉપર આવેલ અગાસી તથા એફએસઆઈ, યોજનાની કોમન સર્વિસીસ, એમીનીટીઝ, કોમન રોડ, રસ્તા વિગેરે સહના સંપુર્ણ હકકો યોજના પરીપુર્ણ થયેથી એટલે કે ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકિટ મળેથી યોજનાના એશોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેવા પ્રસંગે અમો આયોજક/પ્રમોટર ના હકકો અને અધિકારો રહેશે નહી. અને તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૮) સદર **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજીત યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર કે દીવાલોને કોઈપણ જાતનુ નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ કરવાનુ રહેશે નહી કે લીફ્ટ-પેસેજમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહી. અને વધુમાં સદરહું યોજનામાં ભારે માલસામાન કે વાઈબ્રેશન કે અવાજનું પ્રદુષણ થાય,તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહી કે ધુમાડાનુ પ્રદુષણ થાય તેવુ રસોડુ કે કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની રહેશે નહી અને યોજનામાં કોમન પાર્કીંગ, કોમન પેસેજ વિગેરેમાં ગંદકી કરવી નહી કે કોઈને અડચણ થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ કરવાનુ નથી કે સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ગુનાહીત કૃત્ય/ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી કે તેવુ કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનુ રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ હોઈ, તેમ છતાં તેવુ કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે, તેઓ વિરૂધ્ધ એશોસીએશને કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની રહેશે. તેવા પ્રસંગે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા/સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૯) સદર **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વિગતે વર્ણવેલ આથી વેચાણ આપેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપનીંગમાં(બારી-દરવાજા)માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું નહી કે પોતાની રીતે પ્રોજેક્ટ કરેલ સેફટી ગ્રીલ લગાડવાની નથી. અમો આયોજક અને યોજનાના આર્કીટેકટ દ્વારા નકકી થયેલ દેખાવ પ્રમાણેની જ તમો લખી લેનારાના ખર્ચે સેફટી ગ્રીલ આયોજક દ્વારા બનાવડાવીને લગાડવાની છે અને રહેશે. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દિવાલ,બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતીમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહી તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના

માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત,નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વીગેરે જેતે યુનીટ માલીકોએ જરૂરપડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.અને સદરહું યોજનાના એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય, તે રીતે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ બાહ્ય દેખાવમાં એરકન્ડીસનર આઉટ ડોર યુનીટ મુકવાનુ રહેશે નહી, પરંતુ નકકી કરેલ ચોક્કસ જગ્યાએ જ મુકવાનુ રહેશે. તથા સદર યોજનાના એલીવેશન ના દેખાવમાં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે સ્ટ્રકચરને કોઈપણ જાતનુ નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનુ નથી કે પેસેજ-રસ્તાઓમાં-લીફ્ટમાં-પેસેજમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૦) સદરહું ફ્લેટ ઓર્નશીપ એકટની જોગવાઈઓને આધીન ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિ વાળી હોઈ, યોજના હેઠળની ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશો અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિના માપ પ્રમાણેની એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિવાળી યોજનામાં તમો લખી લેનારાને **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** વાળી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વેચાણ આપેલ હોઈ, જે તમોએ જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખેલ હોઈ, તે માપ પ્રમાણેની મિલકતના માલીકી હકકો તથા યોજનાની જમીનમાં વણ વહેચાયેલા/સહીયારા હકકો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે પ્રસ્થાપિત થતાં હોઈ, યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહી કે માલીકી માંગી-મંગાવી શકાશે નહી. કેજે સહીયારી ખુલ્લી જમીન/સહીયારા ઉપયોગનુ બાંધકામ, કોમન એમીનીટીઝ, રોડ-રસ્તા વિગેરે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી નાને તબદીલ કરવાની હોઈ, તેઓની રહેશે. અને ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારત અન્વયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતના માપ/મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ પ્રમાણે,તે મુજબ યોજનાના અન્ય યુનીટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા તમો લખી લેનારા હક્કદાર અને અધિકારી રહેશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા જો તમોને આથી વેચાણ આપેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** વાળી મિલક્ત અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા ભાડે આપો, તો એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટી ની જરૂરી પુર્વ મંજુરી/પરવાનગીઓ મેળવવી, તેમાં જરૂરીયાત મુજબની જરૂરી ટ્રાન્સફર ફીની રકમ ભરપાઈ કરાવીને,આ લેખની તથા આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રખાવી,તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે. અને જયાં સુધી એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી અમો આયોજક/પ્રમોટર પાસે અધિકારો અબાધિત રાખેલ હોઈ, અમારી પરવાનગી લઈ, તે મુજબ વર્તવાનુ છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના ફલેટ ઓર્નરશીપ એકટની જોગવાઈઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિ પ્રમાણે હોઈ અને જે અન્વયે ફાયર સેફટી કે વ્યકિતગત સેફટી માટે જરૂરીના સાધનો-સુવિધાઓ-ફાયર એકટીગ્યુસર/સીલેન્ડર, ફાયર લીફ્ટ, સવલતોનુ આયોજન કરેલ હોઈ, તે મુજબ સેફ્ટી અંગેના જગ્યાઓ ખુલ્લી રાખી-રખાવી, સેફ્ટીના નીયમોનુ પાલન તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવા-કરાવવાનુ હોઈ, જેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપી, નીયમોનુ પાલન કરવાનુ રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદરહું યોજનાનુ બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી તેમાં આવેલ કોમન લીફ્ટ વાયરીંગની,લીફ્ટના લાઈસન્સ રીન્યુઅલ અંગેની, ફાયર એકટીગ્યુસર/સીલેન્ડર રીફીલીંગની તથા તેને સલગ્ન તેના જરૂરી સાધનોની તથા તેના મેન્ટેન્સ જરૂરી રીપેરીંગ મરામત, નુકશાની, ખર્ચાઓ મેઈન્ટેનન્સની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તથા વીજ કંપની તરફથી આપવામાં આવનાર શીલ કરેલ મીટર બોકસ, ઈલેકટ્રીકટ/ઈલેકટ્રીકલ સાધનો/ઈન્ટુમેન્ટના કેબલીંગ (વાયરીંગ) વિગેરેમાં ફોલ્ટ કે ઈલેકટ્રીકટ શોર્ટસર્કીટ કે અન્ય કોઈ કારણોસર કોઈપણ પ્રકારે અકસ્માત થાય તો તેવા પ્રસંગે, તે અંગે જરૂરી રીપેરીંગ મરામત, નુકશાની ખર્ચાઓ મેઈન્ટેનન્સ ની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની રહેશે. તે અંગે અમો આયોજક/પ્રમોટરનાની

કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહી કે અમારી પાસે કોઈપણ પ્રકારે માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહી. વધુમાં સદરહું યુનીટની ઉપરોકત નકકી થયેલ કિમત/ફાયનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહી/જવાબદારીઓ પરીપુર્ણ કર્યા બાદ અને ઉપરોકત નકકી થયેલ રકમ 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.

૧૧) અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ ઈન્ટરલ ફનીચર સહના કામ દરમ્યાન સ્ટ્રકચર કેપેસીટી ધ્યાનમાં રાખીને જ કામ કરાવવાનુ હોઈ, સ્ટ્રકચર કેપીસીટી ઉપરાંતનુ કામ કરી શકાશે નહી તેમજ જરૂરી સ્ટ્રકચર કન્સ્ટલટન્ટ પાસેથી જરૂરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફીકેટ તેમજ એશોસીએશન/આકીટેકટનુ એનઓસી મેળવવીને વધારાનુ કામ કરી-કરાવી શકશો. અને આ લેખ હેઠળની મિલકતમાં ફર્નિચર-કલરકામના કામ દરમ્યાન કે સાફ-સફાઈના કામ દરમ્યાન એસીડ કે અન્ય પ્રોડકટ દ્વારા કે પીઓપીના કામ દરમ્યાન કે અન્ય જીવન જરૂરીયાતની ચીજવસ્તુઓ લગાવડાવા કામ સમયે ઈલેકટ્રીક વાયરીંગમાં/દિવાલોમાં/પ્લમ્બીંગ પાઈપ,કીચન-બાથરૂમની ટાઈલ્સોમાં કે ફલોરીંગમાં કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય કે લીંકિજ પ્રોમ્લેમ આવે, કે કોઈપણ કચરા ભરાવવાના કારણે બ્લોકેજ થાય, કે કોઈપણ પ્રકારના કેમીકલ્સના ઉપયોગના કારણે જોઈન્ટ ખુલી જાય, કે ટીવી કેબલ નાખવામાં, એસી ફીટીગ્સના કામ દરમ્યાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનીટ માલીકોએ તેનો તેનો નિભાવણી, મરામત,નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે ભોગવવાનો રહેશે. તે અંગે આજુબાજુ-ઉપરનીચેના યુનીટ માલીકોએ ફરજીયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તો તે અંગે આયોજકની જવાબદારીઓ નથી કે ગણાશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર યોજનાના બાંધકામમાં, જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ અંગે સારી ગુણવત્તાવાળા બાંધકામ અંગે અને અન્ય સુવીધાઓ અંગે ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ-માલ સામાન, યોજનાની લીફટ ઈકયુપમેન્ટની સુવીધાઓ, 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 આપેલ મુદતો સુધીની ગેરેન્ટીઓ-વોરટીઓ સુધી જ તે જવાબદારીઓ અંગે અમો પ્રમોટર જવાબદાર છીએ. તે કંપનીઓએ આપેલ ગેરેન્ટીઓ-વોરટીઓની મુદત બાદ જવાબદાર નથી કે ગણાઈશું નહી. અને સદરહું યોજનામાં પ્રર્વતમાન વાતાવરણ મુજબ, તેને અનુરૂપ એવા ગુણવત્તાવાળા હાલ ઉપ્લબ્ધ બાંધકામના મટીરીયલ્સ, માલસામાન વિગેરેનો ઉપયોગ કરેલ હોઈ, કોઈપણ કુદરતી ફેરફારો, 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 સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ જેતે હેતુ માટે અપાયેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, પરંતુ હોટલ, રેસ્ટોરેન્ટ, ધાર્મિક પ્રવૃતિઓ, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, વિડીઓ ગેમ પાર્લર, સાયબર કાફે, ટ્યુશન/કોચિંગ કલાસીસ, સર્વિસ એન્ડ રીપેરીંગ અંગેની પ્રવૃતિઓ એટલે કે કોર્મશીયલ હેતુનો ઉપયોગ કરી-કરાવી શકાશે નહી. તેમ છતાં કરો-કરાવો તો તેવા પ્રસંગે એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી શીક્ષાત્કમક પગલાં લઈ શકશે. તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૨) સદરહું યોજના હેઠળની **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહીક પાર્કીંગની જગ્યામાં એટલે કે ગ્રાઉન્ડ ફલોરના અને બેઝમેન્ટના પાર્કીંગમાં જેતે રહેણાંક/ફલેટ યુનીટ વેચાણ રાખનારા માલીકોએ સવલત પ્રમાણે ફાળવણી કરેલ/એલોટેડ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કીંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય, તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય વ્હીકલ/કાર પાર્કીંગ કરવાનુ રહેશે. અન્ય કોમન પાર્કીંગમાં યુનીટ વેચાણ લેનારાઓને સવલત પ્રમાણે

પાર્કીંગ કરી-કરાવી શકાશે નહી. જેમાં માલ-સામાન કે કાર્ટીંગના ઉપયોગના વાહનો, ધંધાકીય વ્હીકલો મુકી શકાશે જ નહી. તે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ એશોસીએશનનાની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૩) અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજકનાએ યોજના અંગે ઓક્યુપન્સી 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 અમારી તરફથી પુર્ણ કરવાની આવતી તમામ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની ઉપ્લબ્ધ એવી તમામ પુર્તતા કરી આપીશું. અને ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવેથી અથવા નકકી થયા મુજબનો સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોપવાની કાર્યવાહી કરીશું. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આવેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૪) 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.

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/આયોજક 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 આ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૫) અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારાને આથી વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરેથી અથવા કમ્પલીશન મળેથી 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 અથવા કમ્પલીશન મળેથી 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 ધસારાના 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 લખી આપનારા /આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૬) 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 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.

અમો આથી લખીએ છીએ કે આ વેચાણ લેખની અગાઉ નકકી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, 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 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.

૧૭) સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ યોજના હેઠળની જમીન અમો એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે 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 વ્યકિત, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેક, 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, હાલ સ્થળ સ્થિતિની જાત-માહીતી મેળવી, જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખેલ હોઈ અને આથી વેચાણ આપેલ મિલકત તમો લખી લેનારાએ 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) :-

રજી.ડીસ્ટ્રી.અને રજી.સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરા વિભાગ-૩ ના બ્લોક/સર્વે નં. **૨૪૬ ની,** મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં. **૨૭** ના ફા.પ્લોટ નં. **૭૦** ની **૨૪૨૮.૦૦** ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીનમાં '**Aditya Aspire**' નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે.

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

સદર ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજુરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના પૈકી **...... મજલે** આવેલ **ફલેટ નં. .....** વાળી **.....** ચો.મી. **કારપેટ એરીયા** તથા **.....** ચો.મી. **બાલ્કની/વોશ એરીયા** વાળી કેજે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **.....** ચો.મી.**બિલ્ટઅપ એરીયા** ના સ્થળસ્થિતિ મુજબ સંપુર્ણ બાંધકામવાળી મિલક્ત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની **વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી .....** ચો.મી. તથા **સામુહીક વપરાશની વણવહેચાયેલી** ..... ચો.મી. તથા **.....** ચો.મી. **પાર્કીગ એરીયાવાળી** જમીન સહની મિલકત તથા તેમાં આવેલ નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજના કનેકશનો સાથેની સંપુર્ણ બાંધકામ સહની, 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 આપનારાએ 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

એક તરફવાળા(જમીન માલીક/આયોજક/પ્રમોટર) :-

આદિત્ય બીલ્ડકોન એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરીકે =====

જીગ્નેશભાઈ મોહનભાઈ પ્રજાપતિ =====

-: મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-

સરનામુ :- **ફ્લેટ નં. ......** **Aditya Aspire**, રૂષભ એટ્રીક બાજુ, વાસણા-ભાયલી મેઈન રોડ, વડોદરા.

લખી આપનારા :- **લખી લેનારા :-**

________________________ ________________________

રજી.એકટ ૧૯૦૮ ના કલમ ૩૨-એ મુજબ શીડ્યુઅલ

લખી આપનારા :-

લખી લેનારા :-

નોધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનુ ચેક લીસ્ટ

અનુ. નંબર	**પ્રશ્ન**	**જવાબ (હા કે ના)**
લખી આપનારા, સંમતી આપનારા અથવા તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો :-		
૧)	વેચાણ લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ વડોદરાના મહેસુલી મોજે ગામ **તાંદલજા**ના રે.સર્વે નં. **૨૪૬** ની, મુસદ્દારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં. **૨૭** ના ફા.પ્લોટ નં. **૭૦** વાળી **૨૪૨૮.૦૦** ચો.મી. વાળી જમીન કે જેમાં આયોજીત ' **Aditya Aspire**' નામની યોજનામાં આવેલ **ફ્લેટ** નં. **...........** વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ/લેખ કરી આપેલ છે.?	હા
૨)	લેખમાં દશાવ્યા મુજબ માપ **........** ચો.મી. **કારપેટ એરીયા** કે જે **.........** ચો.મી. **બિલ્ટઅપ એરીયા** વાળી 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 નથી
૬)	પાવર ઓફ એટર્ની લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનારા વ્યકિત/ઓ એ સહી/અંગુઠાનુ નિશાન કરેલ છે. ?	લાગુ નથી
૭)	પાવર ઓફ એટર્ની નો લેખ આ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે. ?	લાગુ નથી
૮)	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતાં હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો. ?	હા
ઓળખાણ આપનારાને પુછવાના પ્રશ્નો :-		
૧)	દસ્તાવેજ લખી આપનારા વ્યકિત/ઓ કે જેઓએ 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 સહી કરી, કબુલાત આપી નથી,એવી તમે ખાતરી આપો છો.?	હા

લખી આપનારા/સંમતી આપનારા/કુ.મુ.ની સહી :-

ઓળખાણ આપનારાની સહી:-

સહી :-

સબ રજીસ્ટ્રાર :- ----------------------