

RERA Reg. No. _____

શ્રી.

“**AADIKARA ENCLAVE**” ના ફ્લોરે આવેલ ફ્લેટ નંબર નો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા..... અંકે રૂપિયાપુરાનો.

=====

આજરોજ તારીખ :નેવારના રોજ આજરોજનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર/વેચાણ રાખનાર/એક પક્ષવાળા ::

શ્રી/શ્રીમતી

(પાન _____ આધાર _____)

ઉ.વ., ધંધો :, રહેવાસી :
.....

જેમને હવે પછી આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ રાખનાર/લખાવી લેનાર/વેચાણ રાખનાર/એકપક્ષવાળા તરીકે સંબોધવામાં આવશે. સદર સંબોધનના અર્થમાં વેચાણ રાખનાર પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટર્નીઝ, એસાઈનીઝ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

-તથા-

આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશિષ્ટવાળી મિલકત આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપનાર મિલકત માલીક-આજરોજનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર/વેચાણ આપનાર/ બીજા પક્ષવાળા ::

RUDR INFRACON(પાન નંબર **ABGFR7656C**) નામની ભાગીદારી પેઢી જેની નોંધાયેલ ઓફીસ : **AADIKARA ENCLAVE**, બાલાજી સ્કવેર અને રેસ્ટોરંટ પાછળ, મધર્સ સ્કુલ રોડ, અયપ્પા મંદિર સૈયદ વાસણા, વડોદરા-૩૯૦૦૨૧ ઠેકાણો આવેલ છે. તેના તર્ફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર **દેવેન્દ્ર જેરામભાઈ મોજીદ્રા** (આધાર નંબર **3495 8793 3087**), ઉંમર ૩૬ વર્ષ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૬૪, જવાહરબાગ સોસાયટી, અભિલાષા ચાર રસ્તા, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા-૩૯૦૦૦૨.

જેમને હવે પછી આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનાર/બીજા પક્ષવાળા/ જમીન માલીક/લખી આપનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે. સદર સંબોધનના અર્થમાં સદર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટર્નીઝ, એસાઈનીઝ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા (વિભાગ-૩)ના શહેર વડોદરાના વાસણા ભાયલી રોડ પર આવેલ મોજે ગામ : સૈયદ વાસણાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર ૧૦૯/૨, સીટી સર્વે નંબર ૧૮૧, શીટ નંબર ૮, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૭, ફા. પ્લોટ નંબર ૭૯/૧/૨વાળી બીન ખેતીની જમીન જેનું ટીપી એફપી મુજબ ધોરણ ૧૦૭૮ ચો.મી. છે. તે બીન ખેતીની જમીન મુળ પટેલ વિનુભાઈજેસંગભાઈવિગેરેની વડીલોપાર્શ્વત,સંયુક્ત માલીકી, કબજા ભોગવટાની આવેલ. તેઓ પાસેથી સદર મિલકત અમો લખી આપનારાએ તા.૧૪.૦૪.૨૦૨૩ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નંબર ૧૩૫૨૬થી વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો-ભોગવટો માલીકી હક્કે અમો લખી આપનારા ધરાવીએ છીએ. અમો લખી આપનારાનું નામ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર

૧૭૩૩૬થી તા. ૧૫.૦૭.૨૦૨૩ના રોજ દાખલ થયેલ છે. જે નોંધ તા. ..ના રોજ “પ્રમાણિત” થયેલ છે. અમો લખી આપનારા સદર જમીન ઉપર બાંધકામની યોજનાનું આયોજન કરવા હક્કદાર છીએ.

સદર જમીન પર બાંધકામની પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી રજાચીઢી નંબર પોર્ડ-૧૭/એપાર્ટ-૨૦/૨૦૨૩-૨૦૨૪, તા. ૦૨.૦૬.૨૦૨૩થી મળેલ છે. તે મંજૂર થયેલા નકશા મુજબ “AADIKARA ENCLAVE” નામ રાખી ગ્રા. ફ્લોર(પાર્કીંગ) + ફ.ફ. થી ફીફ્થ ફ્લોર+સ્ટેર કેબીન+લીફ્ટ મશીન રૂમ+દાદરની એપાર્ટમેન્ટ સિસ્ટમનું બિલ્ડીંગ બાંધવાનું અમો લખી આપનારા દ્વારા આયોજન છે. સદર મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ ૨૯૧૦.૬૦ ચો.મી. FSI મળવા પાત્ર છે. જે પૈકી ૨૭૨૩.૫૦ ચો.મી.FSI વાપરેલ છે. તે સિવાય ૧૮૭.૧૦ ચો.મી. FSI અમો લખી આપનારાના નામે બાકી રહે છે.

લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૧૯૪૦.૪૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૭૮૩.૧૦ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૭૨૩.૫૦ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદર મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

લખી આપનારાએ સદર “AADIKARA ENCLAVE” યોજનાનું રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી પાસે કાયદાની જોગવાઈઓ અન્વયે RERA Reg.No. _____ Dt. _____ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત તમો વેચાણ લેનારા વેચાણ રાખવા માંગતા હોઈ, અમો વેચાણ આપનારાએ તમો વેચાણ લેનારાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ. જે અંગે આપણા વચ્ચે બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ જેની નોંધણી તા.....ના રોજ નોંધણી નંબરથી કરવામાં આવેલ છે. તે બાનાખતમાં નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત તમો વેચાણ રાખનારે અમો વેચાણ આપનારાને વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ હોઈ, તે સ્વીકારી નીચે પરિશિષ્ટમાં મિલકત અમો વેચાણ આપનારાએ તમો વેચાણ લેનારાને આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી કાયમને માટે વેચાણ આપેલ છે. તેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

:: પરિશિષ્ટ ::

આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન ::

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા(વિભાગ-૩)ના શહેર વડોદરાના વાસણા-ભાયલી રોડ પર આવેલ મોજે ગામ : સૈયદ વાસણાના રે.સ. નં. ૧૦૯/૨, સીટી સર્વે નંબર ૧૮૧, શીટ નંબર ૮ વાળી બીન ખેતીની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. ૧૭માં થતાં ફા. પ્લોટ નંબર ૭૯/૧/૨ પડેલો છે. તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૭૮ ચો.મી. છે. તેમાં મંજૂર થયેલા નકશા મુજબ આયોજીત “AADIKARA ENCLAVE” નામની યોજનાના ફ્લોરે આવેલ ફ્લેટ નંબર

આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. તેનો રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા ચો. મી. છે. તેને વરાડે પડતી બાલ્કની/વોશીંગ એરીયાનું ક્ષેત્રફળચો.ફુટ છે. તેને વરાડે પડતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. તેનું બીલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા સુ.બિ. ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. તેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા તમો વેચાણ લેનારા પાસેથી અમો વેચાણ આપનારાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળી ગયેલ છે.

વેચાણ અવેજની મળ્યાની વિગત ::

=====

કુલ રૂા...../ -	અંકે રૂપિયા	પુરા
-----------------	-------------------	------

=====

ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગતે વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ અમો વેચાણ આપનારાને મળેલ હોઈ, આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો વેચાણ આપનારાએ તમો વેચાણ લેનારાને કાયમને માટે વેચાણ આપી તેનો શાંત, ખાલી, ચોખ્ખો અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરેલો છે. તમો વેચાણ લેનારાએ આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મિલકતનો શાંત, ખાલી, ચોખ્ખો અને પ્રત્યક્ષ કબજો કાયમને માટે સંભાળી લીધો છે.

આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારા ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકતના કાયદેસરના માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા છો. આજરોજ બાદ અમો વેચાણ આપનારાનો તમો વેચાણ લેનારાને આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકત પર કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિસ્સો, અધિકાર રહેલો નથી. અમો વેચાણ આપનારાએ અમારા તમામ હક્ક, અધિકારો, લાભો સહીતની મિલકત તમો વેચાણ લેનારાને વેચાણ આપેલ છે.

અમો વેચાણ આપનારાએ આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકત તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો, અધિકારો, લાભો સાથેની તથા તેમાં જવા-આવવાના રસ્તાના તથા પાણીના નિકાલના સર્વે પ્રકારના હક્કો સાથેની મિલકત નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો વેચાણ લેનારા પાસેથી સ્વિકારી, તમો વેચાણ લેનારાને યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ના દાવે અઘાટ વેચાણ આપેલ હોઈ, આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મિલકતના આજરોજથી તમો વેચાણ લેનારા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સર્વે સ્વતંત્ર માલીક થયેલા હોઈ, તેનો માલીકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા તમો વેચાણ લેનારા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સર્વે સ્વતંત્ર માલીક થયા છો. આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મિલકતનો તમોને ફાવે તે રીતે ગીરો,

વેચાણ, બઢીસ, કરવા, વહીવટ તથા વ્યવસ્થા કરવા તથા બાંધકામ કરવા તમો વેચાણ લેનારા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે સ્વતંત્ર માલીક થયેલા છો. આજરોજ બાદ વેચાણ આપેલ મિલકત સાથે અમો વેચાણ આપનારા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કોઈનો કોઈપણ જાતનો ભાગ, લાગ, હક્ક, હીત, સંબંધ, રહ્યો નથી.

આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારાને વેચાણ આપેલી મિલકત આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે તમો વેચાણ લેનારા તમારા નામ ઉપર કરાવી લેવાને હક્કદાર છો. તે અંગે વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, એમ.જી.વી.સી.એલ., સીટી સર્વે ઓફીસ, વડોદરા ગેસ લી. વિગેરે તમામ ઠેકાણો જરૂર પડ્યે અમારી સહી, સંમતિ અમો લખી આપનારા આપીશું. જે અંગેનો તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારાએ ભોગવવાનો રહેશે.

આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના આજરોજ બાદના તમામ ટેક્ષ, કર, વેરા ઈત્યાદી તમામ તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉની આવી કોઈ રકમ ભરપાઈ કરવાની બાકી નીકળી આવશે તો તે અમો વેચાણ આપનારાએ ભરવાની રહેશે. તમો વેચાણ લેનારાને આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકત બાબત જી.એસ.ટી. તેમજ અન્ય સરકારી કર-વેરા-ટેક્સની ભરવાની થતી રકમ તમો વેચાણ લેનારાએ અલગથી ભરવાની-આપવાની રહેશે. આવી તમામ રકમો ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારાની રહેશે.

આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષ માટે સમગ્ર યોજનાના સ્ટ્રક્ચરની ગેરંટી વેચાણ આપનારાએ આપેલ છે. સ્ટ્રક્ચરલ નુકશાની થાય તો તે રીપેર કરી આપવાની જવાબદારી વેચાણ આપનારા સ્વિકારે છે. તેજ રીતે ફ્લેટ માલીક દ્વારા એલીવેશનમાં કે લોડ બેરીંગ સ્ટ્રક્ચરમાં કે દિવાલોમાં બજોલા, બારી, દરવાજા પાડવાથી કે વધારે વાઈબ્રેશન કરતી મશીનરી કે ગૃહ ઉપયોગી મશીનને કારણે સ્ટ્રક્ચરલ નુકશાની થાય તો તે પણ માનવ સર્જીત હોઈ તે પણ ખરાબ વર્કમેનશીપ કે સ્ટ્રક્ચરલ ડીફિક્ટ ગણાશે નહીં.

કંપલીશન સર્ટીફિકેટ આવી ગયેથી, અગાસી, કોમન પેસેજ, કોમન એરીયા વિગેરેનો શાંત, ખાલી કબજો વેચાણ આપનારાએ સોસાયટી/એસોસીએશનને સુપ્રત કરવાનો રહેશે. કંપલીશન સર્ટીફિકેટ આવ્યા બાદ સદર યોજનામાં વધારાની FSI મળે તો પણ વેચાણ આપનારા FSI વાપરવા કે બાંધકામ હક્કદાર રહેશે નહીં.

આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ રીયલ એસ્ટેટ(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમનોની જોગવાઈઓ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કારણના હેતુ અસંગત હોય એટલા 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 અને આજરોજના લેખની બાકીની જોગવાઈઓ આ કારણની અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર તથા લખાવી લેનાર વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું નિરાકરણ સૌહાર્દપુર્ણ રીતે લાવવાનું રહેશે. જ્યારે કોઈ વિવાદનું સમાધાન સૌહાર્દપુર્ણ રીતે લાવી ના શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમનોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેવા વિવાદને ગાંધીનગર ખાતે સત્તા મંડળને મોકલી આપવાનો રહેશે.

આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારાને વેચાણ આપેલ મિલકત ફ્લેટ- એપાર્ટમેન્ટ ટાઈપની બિલ્ડિંગમાં આવેલ છે. સદર એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડિંગનું મેઈન્ટેનન્સ, સંચાલન, સામુહિક સુવિધા- સવલતો જળવાઈ રહે તે માટે નીચે જણાવેલ નિયમો નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તેનું તમો વેચાણ લેનારા તથા અન્ય ફ્લેટ માલીકોએ ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે.

૧. આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકત સહીત સમગ્ર મિલકત એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિથી બાંધવાની હોઈ તેની જે જે કોમન સર્વિસ હશે તે તમો વેચાણ લેનારાને મળશે. તેના જે જે કોમન ચાર્જ તમારા ભાગે આવશે તે તમારે આપવાના રહેશે. એપાર્ટમેન્ટના બધા ફ્લેટ માલીકો ભેગા થઈ સર્વિસ સોસાયટી/ એસોસીએશન બનાવે તેમાં તમારે ફરજિયાત દાખલ થઈ સભ્ય થવાનું છે. તેના નિતી નિયમોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. સર્વિસ સોસાયટી/ એસોસીએશનની જે કાંઈ ફી તેમજ માસિક ચાર્જની રકમ નક્કી થાય તે તમો વેચાણ લેનારાએ ફરજિયાત ભરપાઈ કરવાની રહેશે.
૨. સદર યોજના હેઠળ બંધાનાર બિલ્ડિંગનું નામ “**AADIKARA ENCLAVE**” કાયમી રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કે બદલાવ તમો વેચાણ લેનારા કે અન્ય ફ્લેટ માલીક કરી શકશે નહીં. તમો વેચાણ લેનારાએ કે સદર યોજનાના અન્ય કોઈપણ ફ્લેટ માલીકે પોતાનો ફ્લેટના એલીવેશનમાં કોઈપણ સુધારો-વધારો કરવાનો નથી. એલીવેશન સાઈડ આવેલ બારીમાં પ્રોજેક્ટેડ ગ્રીલ કોઈપણ ફ્લેટ માલીકે મુકવાની નથી. દરેક ફ્લેટ માલીકે જે પોતાના ફ્લેટની પોતાના ખર્ચે સાચવણી કરવાની રહેશે. તેમાં ટેન્ટેબલ રીપેરીંગ પોતાના ખર્ચે કરવાનું રહેશે. ફ્લેટની દિવાલોમાં કે અન્ય જગ્યાએ વેચાણ આપનારા અને/ અથવા સદમ અધિકારીની જરૂરી પરવાનગી લીધા સીવાય તોડ ફોડ કે રીનોવેશન કરવાનું રહેશે નહીં.
૩. આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ જે બિલ્ડિંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડિંગની નીચેની જમીન “**AADIKARA ENCLAVE**” યોજનાના બધા ફ્લેટ માલીકોની સહીયારી રહેશે. તેમાં કોઈ ફ્લેટ માલીક જુદો ભાગ પડાવી શકશે નહીં. કોઈપણ કારણોસર ભવિષ્યમાં એપાર્ટમેન્ટ-બિલ્ડિંગ પડી જાય કે નવિન બાંધવાની જરૂરીયાત ઊભી થાય તો તેવા સંજોગોમાં દરેક ફ્લેટ માલીક પોત પોતાના ખર્ચે પોતાના દસ્તાવેજમાં વર્ણવેલ મિલકતના વર્ણન મુજબનું બાંધકામ કરવા હકકદાર શકશે.
૪. આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ લેનારાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની આજુ બાજુની દિવાલો તથા ઉપર નીચેનો સ્લેબ જે તે લાગુ પડતા ફ્લેટ માલીક સાથે સહીયારો રહેશે. આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ ફ્લેટવાળી મિલકતના માપ સિવાય બાકીની મિલકતમાં તમારો કોઈ હક્ક નથી. સદર એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડિંગની દિવાલો તેમજ સ્લેબ, કોલમ, બીમનાં ભાગે અન્ય તમો વેચાણ લેનારા કે અન્ય કોઈપણ ફ્લેટ માલીકે એપાર્ટમેન્ટના સ્ટ્રક્ચરને કે રહેતા રહીશોને નુકશાન થાય તે રીતે કોઈપણ જાતની મરામત કે તોડફોડનું કાર્ય કરવાનું નથી. જો તેવું કોઈપણ કૃત્ય ફ્લેટ માલીક દ્વારા કરવામાં આવશે તો તે તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી વેચાણ રાખનારાની રહેશે. આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ ફ્લેટની ચાર દિવાલો વચ્ચેની મિલકતની સ્વતંત્ર માલીકી જ તમો વેચાણ લેનારાની રહેશે.
૫. સદર “**AADIKARA ENCLAVE**” ના તમામ દાદર, ડ્રેનેજ, લીફ્ટ, અંડર ગ્રાઉન્ડ, ઓવર હેડ ટેંક, ઈલે. મોટર, કોમન લાઈટ પોઈન્ટ્સ તથા કોમન પેસેજ ઈત્યાદી તમામ તમો વેચાણ રાખનારા તથા અન્ય તમામ ફ્લેટ માલીકોના કોમન વપરાશ માટે રહેશે. સદર બિલ્ડિંગના મેઈન્ટેનન્સ અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમો લખાવી લેનારા તથા અન્ય ફ્લેટ માલીકોએ સહીયારો કાઢવાનો/ ભોગવવાનો રહેશે.

૬. તમો વેચાણ લેનારાને વેચાણ આપેલ મિલકતવાળા બિલ્ડીંગમાં ઉપર(ઓવરહેડ) તથા નીચે(અંડર ગ્રાઉન્ડ) પાણીની ટાંકી આવેલી છે. તેમાંથી તમામ ફ્લેટના રહીશોને પાણી મળશે. તે માટે મોટર પંપ, તેની લાઈનો જે જે મુકવામાં આવે તેના નિભાવણી ખર્ચ તથા કોમન પેસેજ-કોમન રોડ-લીફ્ટ-પાર્કિંગની જગ્યાનું લાઈટ બીલનો તથા મેન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા બીલ્ડીંગ સીક્યુરીટી ગાર્ડ-સ્વીપર-સફાઈ સેવક વિગેરે રાખવામાં આવે તો તેનો પગાર વિગેરે અન્ય ખર્ચ બધા ફ્લેટ માલીકોએ વરાડે પડતો આપવાનો રહેશે. જો કોઈપણ ફ્લેટ માલીક તેવો ખર્ચ આપવાનો ઈન્કાર કરે અથવા નિયમિત ચુકવણી ન કરે તો તેવા સંજોગોમાં તેના ફ્લેટનું પાણીનું કનેક્શન કાપી નાંખવા એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટી હક્કદાર રહેશે.
૭. સદર “**AADIKARA ENCLAVE**”માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ભાગે આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ બધા ફ્લેટ માલીકો પોતાના અંગત વપરાશનું વાહન પાર્ક કરી શકશે. તે સિવાય કોઈપણ ફ્લેટ માલીક કે તેવા ફ્લેટ ભાડે રાખનાર પોતાના અંગત વપરાશ સિવાય વેપાર ધંધામાં ઉપયોગમાં લેવાતા વાહનો જેવા કે રીક્ષા, ટેમ્પા, ટ્રક, ટ્રેક્ટર, છોટા હાથી જેવા કોમર્શિયલ વાહનો, સ્કુલ વર્ધી વાન, લારી ઇત્યાદી સદર “**AADIKARA ENCLAVE**”ના કોમન પાર્કિંગમાં કે ઓપન સ્પેસમાં કરી શકશે નહીં. તે બાબતે કોઈપણ ફ્લેટ માલીકે અગર તેના કુટુંબીજનોએ તકરાર ઉભી કરવાની રહેશે નહીં. સદર ક્વર્ડ પાર્કિંગની જગ્યા કે ખુલ્લી જગ્યા કોઈપણ ફ્લેટ માલીક કોઈને કોઈપણ જાતનો અવેજ સ્વીકારી વેચાણ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરવા હક્કદાર કે અધિકારી નથી. તેજ રીતે કોમન ખુલ્લી જગ્યામાં કે એન્ટ્રન્સમાં, કોમન પેસેજ, દાદર નીચે, ઇત્યાદી જગ્યાએ કોઈપણ ફ્લેટ માલીકે ખાનગી વસ્તુઓ મુકવાની નથી કે કોઈપણ પ્રકારે ગેરકાયદેસરનું દબાણ ઉભું કરવાનું નથી. તેમાં કાયદાકીય રીતે પ્રતિબંધિત વસ્તુઓનો તેમજ વિસ્ફોટક સામગ્રીનો વેપાર-સંગ્રહ કરવાનો નથી. પાર્કિંગના ભાગમાં કે દાદર ઉપર, પેસેજમાં કોઈપણ પ્રકારનું દબાણ, ટેબલ, ખુરશી મુકી વ્યાપારીક ઉપયોગ કરવાનો નથી. ટુંકમાં તમો વેચાણ લેનારાને આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાયના ભાગમાં તમો વેચાણ લેનારાએ કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી-પ્રદુષણ-ધ્વનિ પ્રદુષણ-ઘોંઘાટ કરવાનું નથી.
૮. આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના ઉપર/નીચેનો સ્લેબ ભાંગે-તુટે અથવા લીકેજ થયું હોય તો ઉપર/નીચેવાળાએ સંયુક્ત રીતે ભેગા મળી સહીયારા ખર્ચે દુરસ્ત કરાવવાના છે. તેજ રીતે બિલ્ડીંગની કોમન દીવાલોનું રીપેરીંગ, કોમન પેસેજનું સમારકામ ઇત્યાદી તમો વેચાણ લેનારા તથા આજુબાજુની મિલકતના માલીકોએ સહીયારા ખર્ચે કરાવવાનું છે. તેજ રીતે ટોપ ફ્લોરની ઉપરની અગાસીવાળા ભાગમાં આવેલ સ્લેબમાં કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની ઉપરના સ્લેબમાં લીકેજ થાય કે અન્ય કોઈ તકલીફ ઉભી થાય તો તેનો મરામતનો ખર્ચ તમામ ફ્લેટના માલીકોનો સહીયારો રહેશે.
૯. સદર યોજનાના દરેક ફ્લેટ માલીકે પોતાના ફ્લેટનો ગંદો કચરો, ભંગાર ઇત્યાદી સદર યોજનાના કોમન પેસેજ, રસ્તા, કોમન જગ્યામાં નાંખવાનો/રાખવાનો નથી.
૧૦. તમો લખાવી લેનારા તથા સદર “**AADIKARA ENCLAVE**” યોજનાના તમામ ફ્લેટ માલીકોએ પોતાના ફ્લેટની યોગ્ય જાળવણી અને કાળજી રાખવાની રહેશે. દરેક ફ્લેટ માલીકે પોતાના ફ્લેટમાં લગાડેલ ટાઈલ્સના જોઈન્ટ સિમેન્ટ/એપોક્રીથી નિયમિત ભરવાના રહેશે જેથી પાણી ગળતર થાય નહીં. જો તેમ કરવામાં કોઈપણ ફ્લેટ માલીક કસુર કરશે અને તેના કારણે સ્ટ્રક્ચરમાં તકલીફ ઉભી થશે તો તે અંગે લખી આપનારાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

- ૧૧.. કોઈપણ ફ્લેટ માલીક પોતાના ફ્લેટની પેરાપેટ દિવાલનો ફ્લાવર બેડ જગ્યા તરીકે ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. ફ્લેટનો કબજો મેળવ્યા બાદ ફ્લેટ માલીક એવું કોઈ કૃત્ય નહીં કરે કે જેના કારણે સદર “**AADIKARA ENCLAVE**” બિલ્ડીંગના આરસીસી સ્ટ્રક્ચર, ફ્લોરીંગ, કોમન દીવાલોને તેમના કૃત્યથી મિલકત કે આખા બિલ્ડીંગને કોઈડેમેજ-નુકશાન થાય.
- ૧૨ લખી આપનારાને મેન્યુફેક્ચરર તરફથી મળેલ વોરંટીના સમય પુરો થતા પહેલા લખાવી લેનારા ફ્લેટ માલીકો/સર્વિસ સોસાયટી-એસોસીએશનના હોદ્દાઓએ મેઈન્ટેનન્સ અંગેની પુરતી વિગતો એકઠી કરી વોરંટી હેઠળનું મેઈન્ટેનન્સ કાર્ય કરાવી લેવાનું રહેશે. જો તેમને વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ કરેલ નહીં હોય કે રીન્યુ કરેલ ન હોય તો તેવા કારણોના લીધેલ થયેલ ખામી માટે લખી આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં.
- ૧૩ વેચાણ લેનારા વેચાણ આપનારાને કે તેમના નિયુક્ત કર્મચારી-વર્કર ઈત્યાદીને આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકત કે તેનો ભાગની સ્થિતિ-પરિસ્થિતિ જોવા માટે પરવાનગી આપશે.

આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકત અમો વેચાણ આપનારાની સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી કે સદર મિલકત કોઈની જપ્તીમાં નથી કે કોઈની જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી. વેચાણ આપેલ મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે. વેચાણ આપેલ મિલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ જાતનો ભરણાપોષણનો બોજો નથી. સદર મિલકત કોઈદિવાની કોર્ટની જપ્તીમાં નથી કે કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ આપી નથી કે કોઈએ વળતરમાં લીધી નથી કે સદર મિલકત કોઈને બાનાખતથી કે બીજી કોઈપણ રીતે લખી આપી નથી. તેવો પાકો ભરોસો, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપી અમો વેચાણ આપનારાએ તમો વેચાણ લેનારાને વેચાણ આપેલ છે. તેમ છતાં આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકત બાબત હક્ક, દાવો કરતું આવશે તો તેવી તમામ હરકતો અમો વેચાણ આપનારા તમો વેચાણ લેનારાને અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપવા બંધાયેલા છીએ. સંજોગોવસાત્ કોઈપણ કારણોસર તેમ કરવામાં કસુર કરીએ અને તે તમારે કરાવવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો તેવે પ્રસંગે તમો વેચાણ લેનારાને થનાર તમામ ખર્ચ તેમજ નુકશાની વિગેરે અમો વેચાણ આપનારા આપવા બંધાયેલા છીએ.

આજરોજનો વેચાણનો દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી,વાંચી, સમજી, વિચારી, અક્કલ, હોશીયારીથી લખી આપેલ છે. તે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસર્સ, એસાઈનીઝ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એટર્નીઝ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અનેરહેશે.

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારાની સહી ::

RUDR INFRACON નામની ભાગીદારી

પેઢી તર્ફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

દેવેન્દ્ર જેરામભાઈ મોજીદ્રા
