

વેચાણ દસ્તાવેજ

પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રિલ્ડુવેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી સંમક્ષ નોંધણી નં. _____ થી
રજીસ્ટર કરાવેલ છે.

AAVKAR AVALON નામની યોજનામાં આવેલ (યુનીટ) સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રી..... પુરાનો.

આજરોજ તારીખ : ને વારના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ,

લખી લેનાર / એક તરફવાળા :

(૧) શ્રી.....,

ઉ.વ.આ....., ધંધો:,

[PAN :]

(૨) શ્રી.....,

ઉ.વ.આ....., ધંધો:,

[PAN :]

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનાર/એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો / લખી લેનાર / એક તરફવાળાઓનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ, વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર / બીજી તરફવાળા / જમીન માલીકો / પ્રમોટર :

AAVKAR REALITY, PAN NO.ABPFA 9574 R, ઠે. અર્થ એલ્યુસમ પાસે, આદિત્ય ગેલેક્સિ સામે, ટી.પી.૪, વડોદરા ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા/ઓથોરાઈઝ ભાગીદાર
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર/બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર / બીજીતરફવાળા પોતે – જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, અમો લખી આપનાર / બીજી તરફવાળા નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખી લેનારને લખી આપીએ છીએ કે,

રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડી. વડોદરાના મોજે ગામ ભાપલી, તા.જી. વડોદરાના બ્લોક/સ.નં. ૪૪૪ (જુ.સ.નં. પ૨૨) વાળી ૦-૭૧-૮૩ હે.આરે.ચો.મી. (૭૧૮૩ ચો.મી.) વાળી જમીન ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪ માં આવેલ છે જેનો મુળ ખંડ નં. ૪૮ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૭૧૮૩ ચો.મી. અને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૮ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૦૩૮ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ : ૨૨/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં.૧૭૪૦૭ થી જમીન માલીકો ચૌહાણ બ્રિજેશસિંહ કીશોરસિંહ વિગેરેનાઓ પાસેથી વેચાણ રાખેલ હતી, ત્યારથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સદર મિલકતના સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર કબજેદાર ભોગવેદાર બનેલા છે. સદર જમીનનો રહેણાંક હેતુસર બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાનો હુકમ તારીખ : ૦૭/૧૦/૨૦૧૬ ના

રોજ કલેક્ટરશ્રી વડોદરાનાગ્રાએ કરેલો છે જેનો હુકમ નં. એન.એ./એસ.આર./૭૦૦/૨૦૧૬-૨૦૧૭, નં. જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વંશી/૭૫૮૮ થી ૭૫૮૭/૨૦૧૬ છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની માલિકી, કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનાર સીવાય બીજા અન્ય કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાઈનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખતયા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ લખાણોથી લખી આપી નથી. સદર મિલકતનુ મેળવેલ ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને ક્લીયર માર્કેટેબલ છે તેમજ તે વેચાણ આપવાનો અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

ઉપરોક્ત મિલકત અંગે AAVKAR REALITY ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સંયુક્ત પક્ષે, કોઈપણ એક ભાગીદારની હાજરી અને સહીથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી/ વહીવટ કરવા સત્તા આપેલ છે, જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે તે કોઈપણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીને આજરોજ સદર યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમો લખી લેનારાને, અમો લખી આપનાર સાથે નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત રૂ. અંકે રૂપિયા પુરામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે અને સદર વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનારને નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ તમો લખી લેનાર તરફથી ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે. સદરહું વેચાણ અવેજમાં જમીનનો ડેવલોપમેન્ટ માટેનો ખર્ચ જેવો કે લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ, પાણી માટે કોમન ટયુબવેલ, બોરીંગ વિગેરે, કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા રોડ, માટી પુરાણ, કોમન સુવિધા વિગેરેનો ખર્ચ સામેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

આમ, સદર વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને બદલામાં નીચે પરીશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત, તમો લખી લેનારાને આજરોજ કાયમ માટે સંપૂર્ણ માલિકી હક્કેથી વેચાણ આપી, અમો લખી આપનારાએ સદર મિલકતનો પ્રત્યેક્ષ કબજો ભોગવટો સંપૂર્ણ માલિકી હક્કેથી તમો લખી લેનારને સોંપેલો છે જે તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે.

સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકત, લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો અધીકારો ભોગવવા સહીત, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા, પાણી નીકાલના તથા ટેલીફોન કે ગેસ લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધીકાર હક્કો સાથેની મિલકત યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલઅભરામના દાવે તમો લખી લેનારને વેચાણ આપેલ છે અને હવેથી સદર મિલકતનો તમો લખી લેનાર તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સ્વતંત્ર માલિકી મુખત્યાર કબજેદાર બનેલા છો અને આ દસ્તાવેજ આધારે સદર મિલકત અન્ય કોઈપણ ઈસમને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા ઈતર રીતે ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવા હકકદાર છો.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના માલિક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટી સર્વે કચેરીમાં, નગરપાલિકામાં, મહાનગરપાલિકામાં, ઈલેક્ટ્રીકસીટી બોર્ડમાં યા અન્ય સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારાએ તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધીકારી છો તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહીઓ-સંમતીઓ, કબુલાતો કરી આપીશું. વધુમાં સંજોગોવસાત અમો વેચાણ આપનારાઓ જો સરકારી યા અર્ધસરકારી સંસ્થામાં કબુલાત આપવા માટે હાજર ન રહી શકીએ તેવા સંજોગોમાં સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજને અમારી કબુલાત સમજી, તમો વેચાણ લેનાર પોતાના નામ જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં દાખલ કરાવી શકો છો, જેમાં ૧૩૫ ડી ની લેન્ડ રેવન્યુ કોડ મુજબ નોટીસની આવશ્યકતા રહેશે નહીં. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વિકાસ ચાર્જીસ, જીએસટી, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પોરેશન ટેક્સ, મહેસુલ વિગેરે નીયમ દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના છે

તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમો લખી લેનારની રહેશે તેમજ વખતો વખત સરકારશ્રી તરફથી જીએસટી ટેક્સ અથવા અન્ય કોઈ નવા ટેક્સો આવશે અથવા પ્રવર્તમાન ટેક્સોમાં જો કોઈ સુધારો વધારો કરવાનો આવશે તો તે તમામ તમો લખી લેનારાએ માન્ય રાખવાના રહેશે અને ભરપાઈ કરવાના રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ જે કોઈ પણ પ્રકારે વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

સદર મિલકતનું બાંધકામ ફલેટ સીસ્ટમથી કરવામાં આવેલ હોઈ તેની કેટલીક શરતો છે તે નીચે મુજબ છે, જેનું પાલન તમો લખી લેનારે કરવાનું રહેશે.

આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી યોજના **AAVKAR AVALON** ફલેટ પદ્ધતીથી બાંધેલ હોઈ તેની જે જે કોમન સર્વિસ હશે તે તમોને મળશે અને તેના અંગે જે જે કોમન ચાર્જ હશે તો તે તમારે આપવાના રહેશે. સદર યોજનાનો વહીવટીખર્ચ, બાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવની, કોમન લાઈટબીલ, પાણીની મોટર પંપનો રીપેરીંગ ખર્ચ જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જસિની રકમો અંગે યુનીટ હોલ્ડરો/સભ્યો ધ્વારા એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તેમાં તમારે ફરજીયાત દાખલ થવાનું છે અને તેના નીતિ નિયમોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે તથા તે અંગે જે કાંઈ ફી હશે તો તે તમારે આપવાની રહેશે.

સદર **AAVKAR AVALON** યોજનાનો જે નકશો મંજૂર કરેલો છે તેના એલીવેશનમાં કોઈપણ 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 કોઈપણ સુધારા વધારા કે ઓપનીગમાં (બારી દરવાજા) માં ફેરફાર કરવા કે ડીપ શેડમાં કોઈ દબાણ કરવું કે પ્રોજેક્ટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવાની રહેશે નહીં.

તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તે તેની નીચેની જમીન બધા યુનીટ ધારકોને સહીયારી રહેશે, તે કાયમ માટે ખુલ્લી રાખવા લખી લેનાર તથા અન્ય સહ હીસ્સેદારો અવિભાજ્ય બંધાયેલા છે અને તેમાં કોઈ જુદો ભાગ પડાવી શકશે નહીં.

નીચે જણોવેલ પરીશીષ્ટવાળી મિલકતના કોમન પ્લોટ તેમજ આવેલ અગાસી કોમન ફેસીલીટી, પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થતાં એસોસીએશન ઓફ એલોટીને ટ્રાન્સફર કરી દેવામાં આવશે જેમાં પ્રમોટરનો કોઈ હકક કે અધીકાર રહેશે નહીં.

સદર હું પ્રોજેક્ટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતાં કરીએ છીએ કે, તમો લખી લેનારાને આથી વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરેથી કમ્પલીશન મળેથી પાંચ (પ) વર્ષના સમયગાળાની અંદર વેચાણ આપેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ / નુકશાન લખી આપનારાના ધ્યાનમાં લાગે, 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 કાયદાની સુચવેલ પદ્ધતીથીએ વળતર મેળવી શકે છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી અથવા કમ્પલીશન મળેથી પાંચ (પા) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારાના નિયંત્રણ બહારની હોય, તેવી કોઈપણ માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો લખી આપનારા / આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં અને વધુમાં યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ ધ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ધંસારાના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ / સામગ્રીમાં ખામી હોય તો તે અને મટીરીયલ / સામગ્રી / વસ્તુઓના કંપની/ઉત્પાદક ધ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી એંગે કે મઈન્ટેનન્સ શિડયલનું પાલન ન થયું હોય તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા / આયોજકોની જવાબદારી રહેશે નહીં તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિયુત્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

સદર યોજનાના મંજૂર કરેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરેલ છે, તેમાં તમો લખી લેનારે સદર પ્રોજેક્ટના બીજા ફ્લેટ માલિકો સાથે, સહીયારી રીતે વાહનનુ પાર્કિંગ કરવાનો હકક છે તેમજ સદર પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યામાં, તમોએ સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો સદર પ્રોજેક્ટના બીજા માલિકો સાથે ભોગા મળીને કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહીં કે ગંદકી કરી શકશો નહીં તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે, વાહનનુ પાર્કિંગ કરવાનુ નથી તેમજ સદર પાર્કિંગ પ્લેસનો જે કાંઈપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઈપણ સરકારી વેરા ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ આવે તેમાં તમો લખી લેનારે, સદર યોજનાના એસોસીએશનના નકકી કહેલા નિતી નિયમો પ્રમાણે, તમો લખી લેનારના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતની આજુબાજુના પેસેજ, દાદર વિગેરેમાં 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 ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી.

AAVKAR AVALON યોજનામાં આવેલ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર, પેસેજ, રસ્તા અંગે તથા બિલ્ડીંગના મેન્ટેનન્સ અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે બધાએ સહીયારો આપવાનો રહેશે અને તે પ્રમાણે તમારે આપવાનો રહેશે. સદર યોજનામાં આવેલ ફ્લેટોની ઉપર આવેલ અગાસી તંથા એફએસઆઈ, યોજનાની કોમન સર્વિસીસ, એમેનીટીઝ, કોમન રોડ, રસ્તા વિગેરેસહના સંપુર્ણ હકકો યોજના પરીપુર્ણ થયેથી એટલે કે બીયુ પરમીશન / ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળેથી યોજનાના એસોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળને જરૂરીયાતના સમયે તબદીલ / પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેવા પ્રસંગે અમો પ્રયોજક/પ્રમોટરના હકકો અને અધિકારો રહેશે નહીં એટલે કે તે તમામ હકકો એસોસીએશન, સર્વિસ સોસાયટી યા વિકાસ મંડળના રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા—શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

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 હકક 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) કોઈપણ ખામીનુ નીરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નીયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં તેવા ભંગ માટે તે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ થા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટો) નુ વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારા માલિકીના **AAVKAR AVALON** માં વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટો) નો ખાલી કબજો અમો માલિકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકારી રહેશે નહીં.

સદર **AAVKAR AVALON** માં રહેણાંક માટે ઉપર નીચે પાણીની ટાંકી છે તેમાથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ તેની લાઈનો જે કંઈ મુકવામાં આવે તેના નિભાવણી ખર્ચ તથા લાઈટ બીલ વિગેરેનો જે ખર્ચ તથા નવીન નાંખવાનો ખર્ચ બધાએ વરાડે પડતો આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમારે પણ વરાડે પડતો આપવાનો છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ બધીજ શરતો કે લખાણ વેચાણ રાખનાર, તબદીલ કરાવનાર કે કરનાર, લખાવી લેનાર, ભાડે પેટે રાખનાર સૌને સરખી લાગુ પડશે.

સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (મિલકત) અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુ. કોર્પો. ના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઈમારતને 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 અમારી લેખીત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે ને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં અને તેમ થતાં કાનુની (કોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

વેચાણ રાખનાર કે મજકુર મિલકતનો કોઈપણ અર્થમાં કબજો ધરાવનાર વ્યક્તિ ધરગથ્ય 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 અડચણરૂપ બને નહીં તેવું સ્પષ્ટપણે નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વાળી મીલકતના 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 નથી તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે જે તમો તપાસી લિધા છે અને સંતુષ્ટ થયા છો. ભવિષ્યમાં જરૂર પડે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે જેથી આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટ-૧ વાળી જમીનમાં આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સંક્રાઈ તથા નીભાવણી અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ માટે થનાર વિકાસ મંડળ યા એસોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો એલોટીએ ફરજીયાત સભાસદ થઈ, વિકાસ મંડળ યા એસોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા મેમ્બરેન્ડમ ઓફ એશોસીએશનના થનાર નીયમો, પેટા નિયમો બંધારણ માન્ય રાખીને, તેના કાગળો / ડોક્યુમેન્ટ્સ પર ફરજીયાતપણે સહીઓ કરી આપી, તેના નીતી નિયમોનું ફરજીયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે આ લખી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ ધારણ અથવા હોઈ, તે મુજબ આપોઆપો એશોસીએશન ના સભ્ય થયેલા હોઈ, યોજનાસહના નીયમોનું ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું રહેશે અને યોજનાના વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે અને નક્કી થયા મુજબ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ / મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એસોસીએશન અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર/આયોજક હસ્તક હોઈ, તે રકમ પર કોઈપણ પ્રકારે વ્યાજ લાગુ પડશે નહીં, તેવી સ્પષ્ટતાં-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ યુનીટ/એપાર્ટમેન્ટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકીશું નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરીક કરવામાં ન આવેલ હોય.

સદર મીલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે, મંજૂર થયેલા બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે. ફ્લેટ હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવી છે કે, સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતાં એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે, એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે અને

અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે, ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહીં.

સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વાળા બિલ્ડિંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુસીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પરજ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

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 લેવાનાં રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કંડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરીએ છીએ.

સદર દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં તમારી ઈચ્છા મુજબના ફેરફાર સાધેના તથા નકકી થયેલ સ્પેશીફિકેશન ગુણવત્તા વિગેરેની તમો લખી લેનારાઓ પુરેપુરી ચકાસણી કરી કરાવી લઈને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેથી તમો આ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે જેનો એકરાર તમો આ સાથે કર્યો છે.

અમો લખી લેનારે પણ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમામ શરતોની સ્વીકૃતી અને કબુલાતસ્વરૂપે અમારી સહી કરેલી છે કારણકે સદરહું ફ્લેટ જે અમોએ વેચાણ રાખેલ છે તેમાં સંપૂર્ણપણે તમામ સુખસગવડો અને સુવીધાઓ, કનેક્શનો સાધેનું કંપલીટ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. બાંધકામ કે ઈતર કોઈપણ સુવીધાઓ, ફ્રેનેજ, પાણી, લીફ્ટ વિગેરેની સગવડો રોડ રસ્તાની વિગેરે સગવડો બાકી રહેલ નથી.

એટલુંજ નહીં પણ સદરહું આખી મીલકતને લાગતા વળગતા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, રેવન્યુ રેકર્ડ, ૬, ૭/૧૨, ૮ વગેરે તમામ અમો લખી લેનારે જોયેલા છે, ચકાસેલા અને તપાસેલા છે અને તેનો અભ્યાસ અમોએ કરેલો કરાવેલો છે તથા આ લાઈનના તજજ્ઞ અને અનુભવી એવા લીગલ એડવાઈઝરની અમોએ સંપૂર્ણપણે સલાહ લીધેલ છે તથા સદરહું ફ્લેટ અમોએ જોઈ તપાસી તથા તમામ સુવીધાઓ, સગવડો, બાંધકામ તથા તેમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સની અને તમામ ચીજવસ્તુઓની ઉત્તમ કવોલીટી વીગેરેને જોઈ તપાસી તેમાં અમોને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો હોઈ તમામ ખાત્રીકરી લીધા બાદ જ અમોએ સદરહું ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે.

સદરહું મિલકતના બાનાખતની તારીખ : ના રોજ થયેલ રજી. બાનાખત નં.....
માં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર / રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ / કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ક્લીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત/જોગવાઈ કે નીયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નીયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

વિવાદનું નિકારકણ : 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 આથી વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

સંચાલકા કાયદો :-

સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગૂ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

સદર યોજનાની આવેલ ટેરેસમાં અમો આયોજક/પ્રમોટરનો કોઈપણજાતનો હકક કે અધીકાર રહેશે તેમજ વડોદરા મ્યુ. કોર્પોરેશન તરફથી વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર હોય તેમાં બીલ્ડર્સનો કોઈપણ જાતનો હકક હીત કે અધીકાર રહેશે નહીં.

સદર કરાર પક્ષકારોએ નાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

પ્રથમ શેડયુલ : ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં દર્શાવેલ ફ્રીહોલ્ડ જમીનનું વર્ણન અને માહિતીઓ :-

દ્વિતીય શેડયુલ : ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં દર્શાવેલ યુનિટ નંબર, માપ, હદ અને વર્ણન:-

જમીનનું વર્ણન (શેડયુલ-૧)

રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડી. વડોદરાના મોજે ગામ ભાયલી, તા.જી. વડોદરાના બ્લોક/સ.નં. ૪૪૪ (જુ.સ.નં. ૫૩૨) વાળી ૦-૭૧-૮૩ હે.આરે.ચો.મી. (૭૧૮૩ ચો.મી.) વાળી જમીન ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪ માં આવેલ છે જેનો મુળ ખંડ નં. ૪૮ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૭૧૮૩ ચો.મી. અને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૫૮ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૦૩૮ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની છે, જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : ૧૫ મીટર ટી.પી. રોડ
પશ્ચિમે : ફા. પ્લોટ નં. ૬૦
ઉત્તરે : ફા. પ્લોટ નં. ૫૯
દક્ષિણે : ફા. પ્લોટ નં. ૫૭

વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન (શેડયુલ-૨)

સદર ઉપરોક્ત જણાવેલ જમીનમાં મંજુર થયેલા નકશા મુજબ **AAVKAR AVALON** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી નીચેના માપ અને વર્ણનવાળી મિલકત (ફ્લેટ) તમો લખી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

ટાવર	ફ્લોર	(યુનિટ)	કારપેટ એરીયા ચો.મી.	બાલ્કની/વોશ કારપેટ એરીયા ચો.મી.	કુલ કારપેટ માપ ચો.મી.
		ફ્લેટ નં.			

મિલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :

પશ્ચીમે:

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

જત, સદર દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંગી, સમજી, વાંકેફ થઈ અક્કલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.
અત્રે..... મતુ

લખી આપનાર / બીજી તરફ વાળા :

AAVKAR REALITY, ભાગીદારી પેઢીના

વહીવટકર્તા/ઓથોરાઈઝ ભાગીદારો

સાક્ષી :

રેલ