(રેશ નં.-..)

વેચાણ દસ્તાવેજ

રૂા..................../-

(અંકે રૂપીયા ....પુરા)

આજરોજ સદર કરાર સવંત ૨૦૭૫ ના તા..../..../૨૦૧૯, ...વાર

ના રોજ અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનાર જમીન (માલીક) એકતરફવાળાઃ-

(૧) **પટેલ ધર્મેશકુમાર શાંતીલાલ,** ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર,(સર્વે નં.૩૬૯ ,૩૯૭,૩૯૯/૨,૪૦૦/૨/અ) રહે.૧,નારાયન પાર્ક સોસાયટી, બી. એમ. સી. ચેમ્બર્સ પાસે, સુભાનપુરા, વડોદરા.

(૨) **પટેલ રમેશભાઈ ડાહ્યાભાઈ,** ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર, (સર્વે નં. ૩૬૯), રહે.ડી/૪૫, શિવમ સોસાયટી, છાણી જકાતનાકા, વડોદરા.

(૩) **પટેલ અરવિંદભાઈ ઈશ્વરભાઈ,**ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર,(સર્વે નં. ૩૬૯)રહે-મોટી ખડકી, ઉંડેરા, વડોદરા.

(૪) **પટેલ જયંન્તી ભાઈ વીઠ્ઠલભાઈ,** ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર, (સર્વે નં. ૩૬૯) રહે-યોગી એપાર્ટમેન્ટ, સુવર્ણ પુરી, અલ્કાપુરી, વડોદરા.

(૫) **પટેલ નલીનકુમાર પુંજાભાઈ,** ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર, (સર્વે નં.૩૯૭, ૩૯૯/૨) રહે- મોટી ખડકી , ઉંડેરા, વડોદરા.

(૬) **પટેલ કાન્તીભાઈ ઈશ્વરભાઈ,** ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર, (સર્વે નં.૩૯૭, ૩૯૯/૨) રહે- મોટી ખડકી, ઉંડેરા, વડોદરા.

(૭) **પટેલ પ્રવિણાબેન કાશીભાઈ,**ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર, (સર્વે નં.૩૯૭, ૩૯૯/૨) રહે- યોગી એપાર્ટમેન્ટ, સુવર્ણ પુરી, અલ્કાપુરી, વડોદરા.

(૮) **પટેલ રાજેશભાઈ નટવરભાઈ,** ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-ખેતી/વેપાર, (સર્વે નં. ૩૬૯,૩૯૭, ૩૯૯/૨) રહે- આણંદ ફળીયુ, ઉંડેરા, વડોદરા.

ઉપરોક્ત વતી અને તર્ફે કુલ મુખત્યારોઃ-

૧. **શ્રી અંકિત ધર્મેશકુમાર પટેલ,** ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, રહે.-૧, નારાયણ પાર્ક સોસાયટી, બી.એમ.સી. ચેમ્બર્સ પાછળ, સુભાનપુરા, તા.જી.વડોદરા.
(મો.નં.૯૯૭૪૦૩૦૬૯૧) **(પાન નં-BCZPP4246D)**
(આધાર નં. ૮૩૮૩ ૬૯૧૪ ૭૮૪૮)

૨. **શ્રી જગદિશભાઈ નટુભાઈ પટેલ,** ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, રહે.- આનંદ ફળીયા, ઉંડેરા, વડોદરા. (મો.નં.૯૯૭૯૮૫૨૮૩૬)
(પાન નં-AMUPP6296R) (આધાર નં.૩૫૧૭ ૩૮૮૭ ૭૧૫૯)

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા/જમીન માલીક અગર એક તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા-એક તરફવાળાનો પોતે જાતે તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

<u>પ્રમોટર/બીજા પક્ષવાળા (ડેવલોપર્સ) :-</u>

''વેસ્ટીન એન્ટરપ્રાઈઝ'' નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર (પાન નં-AACFW6360P) જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ નં- પુષ્પક હાઈટ્સ, શ્રીજી ટેનામેન્ટની બાજુમાં, ઉંડેરા, વડોદરા.

૧. **શ્રી અંકિત ધર્મેશકુમાર પટેલ,** ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, રહે.-૧, નારાયણ પાર્ક સોસાયટી, બી.એમ.સી. ચેમ્બર્સ પાછળ, સુભાનપુરા, તા.જી.વડોદરા. (મો.નં.૯૯૭૪૦૩૦૬૯૧) **(પાન નં-BCZPP4246D)** **(આધાર નં. ૮૩૮૩ ૬૯૧૪ ૭૮૪૮)**

૨. **શ્રી જગદિશભાઈ નટુભાઈ પટેલ,** ઉ.વ.-પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, રહે.- આનંદ ફળીયા, ઉંડેરા, વડોદરા. (મો.નં.૯૯૭૯૮૫૨૮૩૬) **(પાન નં-AMUPP6296R) (આધાર નં.૩૫૧૭ ૩૮૮૭ ૭૧૫૯)**

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજા પક્ષવાળા/ ડેવલોપર્સ અગર પ્રમોટરએ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા/પ્રમોટર/ ડેવલોપર્સનો પોતે જાતે તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

<u>એલોટી / ત્રીજા પક્ષવાળા (લેનાર સભ્ય) :-</u>

..

. ....

...

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ત્રીજા પક્ષવાળા/ લખી લેનાર/ એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં ત્રીજા પક્ષવાળા/ લખી લેનાર/ એલોટીનો પોતે જાતે તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારા જમીન માલીક તથા બીજી તરફવાળા/પ્રમોટર આથી સંયુક્ત ભેગા મળી તમો લખી લેનારા-ત્રીજી તરફવાળા/ એલોટીને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

૧) રજીસ્ટેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૪ (ગોરવા)ના **મોજે ગામ ઉંડેરા તા.જી.વડોદરાના સર્વે નં.૩૬૯, ૩૯૭, ૩૯૯/૨, ૪૦૦/ ૨/અ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૬૨૭ ચો.મી. વાળી જમીન ના મુળ માલિક નું રેવેન્યુ રેકર્ડ માં ફેરફાર નોંધ નં.૨૩૫૮, ૨૩૪૩, ૨૩૪૩, ૨૩૮૭ થી તેઓના**

નામ દાખલ થયેલ છે. સદર સર્વે નં. ૩૬૯, ૩૯૭, ૩૯૯/૨, ૪૦૦/૨/અ વાળી જમીનોનું ટેબલ ફોર્મમાં વર્ણન નીચે મુજબ છે.

સર્વે નં.૩૬૯ ના ખેડુતખાતેદાર ના નામ આને વિગત નીચે મુજબ છે.

ખેડુત નું નામ	સર્વે નં.	ખાતા	ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી.	આકાર રુ. પૈસા
પટેલ ધર્મેશકુમાર શાંતીલાલ પટેલ રમેશભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ અરવિંદભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ જયંન્તીભાઈ વીઠલભાઈ પટેલ રાજેશભાઈ નટવરભાઈ	૩૬૯	૫૮	૧-૦૨-૧૮	૧૫.૨૫

સર્વે નં.૩૯૭ ના ખેડુતખાતેદાર ના નામ આને વિગત નીચે મુજબ છે.

ખેડુત નું નામ	સર્વે નં.	ખાતા	ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી.	આકાર રુ. પૈસા
પટેલ ધર્મેશકુમાર શાંતીલાલ પટેલ નલીનકુમાર પુંજાભાઈ પટેલ કાન્તીભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ પ્રવિણાબેન કાશીભાઈ પટેલ રાજેશભાઈ નટવરભાઈ	૩૯૭	૪૮૪	૦-૬૭-૭૯	૮.૭૫

સર્વે નં.૩૯૯/૨ ના ખેડુતખાતેદાર ના નામ આને વિગત નીચે મુજબ છે.

ખેડુત નું નામ	સર્વે નં.	ખાતા	ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી.	આકાર રુ. પૈસા
પટેલ ધર્મેશકુમાર શાંતીલાલ પટેલ નલીનકુમાર પુંજાભાઈ પટેલ કાન્તીભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ પ્રવિણાબેન કાશીભાઈ પટેલ રાજેશભાઈ નટવરભાઈ	૩૯૯/૨	૪૮૪	૦-૦૭-૦૮	૦.૯૧

સર્વે નં.૪૦૦/૨/અ ના ખેડુતખાતેદાર ના નામ આને વિગત નીચે મુજબ છે.

ખેડુત નું નામ	સર્વે નં.	ખાતા	ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી.	આકાર રુ. પૈસા
પટેલ ધર્મેશકુમાર શાંતીલાલ	૪૦૦/૨/અ	૪૮૯	૦-૧૯-૨૨	૨.૫૦

અનુક્રમ નંબર	જમીન માલીક નું નામ	પ્લોટ નંબર	પ્લોટ નું કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી	વેચાણ આપેલ પ્લોટ નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી
(૧)	ધર્મેશભાઈ શાંતિલાલ પટેલ તથા અન્ય	૯૦	૩૩૭૦.૩૪	૩૩૭૦.૩૪
(૨)	ધર્મેશભાઈ શાંતિલાલ પટેલ તથા અન્ય	૪૫	૨૦૧૮.૫૦	તે પૈકી પુર્વ તરફનું ૮૩૭.૦૫
(૩)	ધર્મેશભાઈ શાંતિલાલ પટેલ તથા અન્ય	૪૯ થી ૫૩	૧૩૮૫.૯૫	૧૩૮૫.૯૫
કુલ			૬૭૭૪.૭૯	૫૫૯૩.૩૪

ઉપરોકત ૬૭૭૪.૭૯ ચો.મી પૈકી ૫૫૯૩.૩૪ ચો.મી વાળી મીલકત તમો ડેવલોપર્સ ને ડેવલોપ કરવા માટે આપેલ છે. અને બાકી રહેતી જમીન ૧૧૮૧.૪૫ ચો.મી વાળી જમીન અમો જમીન માલીકની રહેશે.

સદર જમીનોના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, વડોદરાના એ તેઓના **બ્લોક નં.૩૬૯** હુકમ નં.-એન.એ./એસ.આર./૫૬૫/૨૦૦૯-૨૦૧૦નં. જમીન /ડી/ કલમ-૬૫/વશી / ૫૨૭૮ /૨૦૧૦ તા. ૩૦/૦૬/૨૦૧૦ અને **બ્લોક નં.૩૯૭ અને ૩૯૯ /૨ નો હુકમ** એન. એ./એસ. આર./૫૯૯/૨૦૦૯-૨૦૧૦નં.-જમીન/ ડી/કલમ-૬૫/વશી/ ૫૨૭૭ /૨૦૧૦તા.૩૦/૦૬/ ૨૦૧૦ તથા **બ્લોક નં.૪૦૦/૨/અ નો હુકમ** એન. એ. /એસ. આર./ ૫૯૮ /૨૦૦૯ -૨૦૧૦ નં.- જમીન / ડી / કલમ – ૬૫ / વશી / ૪૭૮૭ / ૨૦૧૦ તા.૦૫ /૦૬ /૨૦૧૦ થી આપેલ છે. સદર જમીન માં બાંધકામ કરવા માટે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી **પરવાનગી નં.- યુડીએ/પ્લાન-૨/ પરવાનગી/ ૨૨૪/૨૦૧૨ તા. ૧૯/૦૭/૨૦૧૨ થી** આપેલ છે.

સદર જમીન માં બાંધકામ કરવા માટે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી પરવાનગી નં.- યુડીએ/પ્લાન-૨/ પરવાનગી/ ૧૨૦/૨૦૧૭ તા. ૨૯/૦૭/૨૦૧૭ થી આપેલ છે.

સદર જમીન માં બાંધકામ કરવા માટે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી પરવાનગી નં.- યુડીએ/પ્લાન-૨/ પરવાનગી/ ૫૩/૨૦૧૮ તા. ૦૧/૦૮/૨૦૧૮ થી આપેલ છે.

સદર જમીનનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર બીજી તરફવાળાએ રજીસ્ટર નં.- ૯૮૪૦, તા.૧૮/૯/૨૦૧૮ ના રોજ એકતરફવાળા પાસેથી રજીસ્ટ્રર કરવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીન છે.

૨) સદર યોજના અંગે રહેણાંક માટેનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાની બિનખેતીની જમીનમાં કરેલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરની કાર્યવાહીઓ/વિકાસ ચાર્જીસ/ બાંધકામ સહની જમીન-મિલકતના વેચાણ અંગે આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખીને તે અન્વયે વેચાણ અવેજની રકમ રૂા................/- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી,આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. સદર મીલકતનું બાનાખત નોટરી/રજીસ્ટર નં-........, તા........... ના રોજ કરેલ છે. જેની તમામ શરતોનું પાલન આ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ અવેજની રકમ આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજક નામે તમો લખી લેનારા/ બીજી તરફવાળા તરફથી નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત

રકમ રૂપીયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ

સદર ઉપરોકત વિગત મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ અમો આ લેખ લખી આપનારાઓને તમો આ લેખ લખી લેનારા તરફથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુક્તે મળ્યાની આથી પહોંચ-પાવતી આપી, તે વેચાણ અવેજ ચુક્તે મળ્યાનું કબુલ કરી અને તેના બદલામાં અમો લખી આપનારાઓએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબની નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ જમીન વેચાણ આપી, તમો લખી લેનારાને બિન તકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરેલ છે. જેનો બિન તકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપુર્ણ માલીકી હક્કેથી તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે.

૩) સદરહું નીચે પરીશીષ્ટ નં-૧) માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત રહેણાંક યોજના કે જે **'પુષ્પક હાઈટ્સ'** ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી. અને સદર લેખ અન્વયે નીચે પરીશીષ્ટ નં-૨) માં વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ જમીનને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, હાલ સ્થળ સ્થિતિ મુજબના અસલ હદ-બાણ સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, ગેસ, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો લાવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધિકારી હક્કો સાથેની, કાયમને માટે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી કોમર્શીયલ હેતુ માટે કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ કર્યા સીવાય ફક્ત રહેણાંક માટે જ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા વેચાણ આપેલ છે.

૪) સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટ નં-૨) વાળી મીલકતના 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 તમો લખી લેનારાએ મેળવવા પાડતા વીજ કનેકશન-વીજ મીટર અંગે ડીપોઝીટની રકમ, વીજ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષ, કોર્પોરેશનનો વેરો, પ્રોપર્ટી કાર્ડ જેવા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, લાઈફ ટાઈમ કોમન મેઈન્ટેનન્સની ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ વિગેરે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારાની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વીગેરેનો તમામ

ખર્ચ તમોલખી લેનારાએ ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે, તો તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

૫) સદર જમીનમાં આયોજીત યોજનાના મંજુર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન જવા-આવવાના રોડ-રસ્તા વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશથી તમામ ચીજ વસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ તેનો નીભાવણી, મરમત, નવીન લાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેર વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબ ભોગવી યોજનાની તમામ મીલકત વેચાણ લેનારાઓએ કોઈને અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો છે. સદર સમગ્ર યોજનામાં જવા-આવવાના આંતરકિ રસ્તામાંથી કે એક-બીજાની માર્જીનમાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહીયારી ડ્રેનેજ, લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈનો લાવવા-લઈ જવા તેનો વાપર, ઉપયોગ અને ભવિષ્યમાં તેનો જરુરી રીપેરીંગ, મરામત ખર્ચ ખામી યુકત લાઈનવાળા જેતે મીલકતના માલીકોએ જ કરી સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અનતે તે અંગે આજુબાજુના મીલકતના માલીકોએ જરુરી તમામ સાથ સહકાર કોઈપણ જાતનો વાંધો લીધા સીવાય આપવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૬) સદર સમગ્ર જમીન પર આયોજીત કોમર્શીયલ માટેની યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં તમો વેચાણ લેનારાએ ફરજીયાત સભાસદ થઈ, તેના નીતી નીયમોનુ ફરજીયાત પાલન કરી અને વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાણવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ વેચાણ લેનારાઓએ વરાડે પડતા ભાગ આપવાની છે. અને સદર આયોજીત યોજનાના આયોજકો દ્રારા રોડ-રસ્તામાં જરુરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/ કરેલ/ થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે તે અંગે અન્ય કોઈપણ વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી અને સદરહું સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાના જેતે ડેડ એન્ડવાળા માલીકોને લખી/વેચાણ આપેલ ડેડ એન્ડવાળી જગ્યા તેઓએ જ માલીકી હકકે વાપર, ઉપયોગ કરવા કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છે. તે

અંગે અન્ય કોઈપણ મીલકત વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. સદર પરીશીષ્ટ વાળી મીલકતનો વણવહેંચાયેલો કોમન એરીયાના હિસ્સાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટી કરી શકે અને તેના ઓક્યુપન્સીના હક્કો સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં હક્કો અમો પ્રમોટર જતો કરીએ છીએ.

૭) સદર જમીનના વિકાસ અંગેની અગાઉ મેળવેલ જરુરી પરવાનગી/મંજુરીઓ પ્રમાણે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તે નકશામાં દર્શાવેલ કોમન પ્લોટ અને રોડ-રસ્તાનો સહીયારા વાપર, ઉપયોગ, કરવા-કરાવવાના જે કાંઈ પણ હકકો અને અધિકારો છે. તે હકકો અને અધિકારો મુજબ તે હકકો અને અધિકારો મુજબ તે કોમન પ્લોટ તથા કોમન જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો સમગ્ર જમીનના અન્ય રહીશો/માલીકો સાથે ભેગા મળી, કોઈને અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો વાપર, ઉપયોગ, કરવા-કરાવવા હકકદાર રહેશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. બી.યુ. પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી F.S.I. , Additional F.S.I. અને ટેરેસ રાઈટમાં અમો પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક કે હિસ્સો રેહતો નથી. અને ભવષ્યિમાં F.S.I. મળે તો તેના હકદદાર તમો એસોસિએશન ઓફ એલોટીની રેહશે.

૮) સદર સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાના મંજુર થયેલા નકશામાં યોજનાનુ આયોજન કરનારા જ જરુરીયાતના સમયે મંજુર થયેલા નકશામાં અને અન્ય જરુરીયાત મુજબના સુધારા-વધારા કરી - કરાવી ફેરફાર કરી-કરાવી શકશે અને તેવા કરાવેલ સુધારા-વધારા ફેરફારો વેચાણ લેનાર સર્વેઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. કોઈએ પણ, કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી કે તકરાર કરવાની રહશે નહી. અને હાલ સ્થળસ્થિતિ માપ મુજબની વેચાણ આપેલ જમીન તમો વેચાણ લેનારએ જોઈ-ચકાસી, ખાત્રી કરી વેચાણ લીધેલ હોઈ, તે સહ અંગે અમો લખી આપનારાઓ સાથે કોઈપણ પ્રકારે હકક-દાવો, તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહી. વધુમાં સદર આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વેચાણ 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 સદર સમગ્ર

જમીનમાં આયોજીત કોમર્શીયલ યોજનામાં કે યોજનામાંથી આજુબાજુમાં આવેલ રે.સર્વે/ ફા.પ્લોટ નંબરો વાળી જમીનમાં જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો ઉપયોગ કરાવવા, નળ-લાઈટ-ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો-સવલતોનો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહના હકકો અને અધિકારો અમો લખી આપનારા-માલીક-યોજનાનું આયોજન કરનારા પાસે સબાધિત રહેશે. તેમાં યોજનાના કોઈપણ **યુનીટ** વેચાણ લેનારાઓ સહ અન્ય કોઈએ પણ, કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવી શકશે નહી કે તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા - સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજકનાએ યોજના અંગે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને તમો લખી લેનારા/એલોટી દ્રારા નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ સંયુર્ણ 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 ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવેથી અને નકકી થયા મુજબનો સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોપવાની કાર્યવાહી કરીશું, તેવી સ્પષ્ટતા -સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજક દ્રારા 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 દ્રારા લખી લેનાર/એલોટીને લેખિત સુચના મળેથી, લેનાર/એલોટી દ્રારા 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 વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે તમો લખી લેનારાને સદરહું યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ **યુનીટ** નો કબજો સુપ્રત કરેથી/કમ્પલીશન મળેથી પાંચ(૫) - વર્ષના સમયગાળાની અંદર વેચાણ આપેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે ગુણવત્તાં કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્દભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન લખી આપનારા ના ધ્યાનમાં લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં અમારા પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપીશું અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો, તમો લખી લેનારા, અમો લખી આપનારા પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વડતર મેળવી શકે છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી/કમ્પલીશન મળેથી પાંચ (૫) - વર્ષના સમયગાળા 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. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર વેચાણ લેખમાં જણાવ્યા મુજબની યોજનામાં આવેલ તેનો કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. અને સદર વેચાણ લેખની રુએ લખી લેનાર/એલોટીને વેચાણ આપેલ જમીન-મિલકત, (ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે જે લાગુ પડતુ હોઈ) પર જયાં 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 લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આ વેચાણ લેખની અગાઉ નકકી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતો ની 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) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમનની 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 કોર્ટનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૦) સદર નીચે વર્ણવેલ યોજના હેઠળની જમીન અમો એક તરફવાળાની માલીકી અને સંમતી આપનાર-આયોજકને પ્રાપ્ત થયેલા હકકો મુજબ કબજા ભોગવટાની છે અને જે યોજનાની જમીન અંગે આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. અને આથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યકિત, 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 હકક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, શરતો, હાલ સ્થળ સ્થિતિની જાત-માહીતી મેળવી, જોઈ ચકાસી સમજી, વિચારીને આથી વેચાણ આપેલ મિલકત વેચાણ રાખેલ હોઈ, સદર નીચે વેચાણ આપેલ મિલકતના વર્ણનવાળી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

૧૧) **એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :**

જો આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ રદબાતલ અથવા અધિનિયમ અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ અથવા હેઠળ કરવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમો હેઠળ અવ્યવસ્થિત અથવા અમલ કરવા માટે નિર્ધારિત કરવામાં આવશે, તો કરારના આ જોગવાઈઅનો વ્યાજબી રૂપે અત્યાર સુધી સમજી અથવા કાઢી નાખવામાં આવશે, આ કરારના હેતુ સાથે અને તેના દ્વારા કરવામાં આવેલા કાયદા અથવા નિયમો અને નિયમનોને અનુરૂપ આવશ્યક હદ સુધી અને જે કરાર હોઈ શકે તે

લાગુ કાયદાને આધીન હોવું અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ તે સમયે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

: પ્રથમ શીડ્યુલ :
જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના **મોજે ઉંડેરા** તા.જી.વડોદરા ના **સર્વે નં.-૩૬૯ વાળી ૧-૦૨-૧૮ હે.આરે.ચો.મી.** જમીન તથા **સર્વે નં.-૩૯૭ વાળી ૦-૬૭-૭૯ હે.આરે.ચો.મી.** જમીન તથા **સર્વે નં.-૩૯૯/૨ વાળી ૦-૦૭-૦૮ હે.આરે.ચો.મી.** જમીન તથા **સર્વે નં.-૪૦૦/૨/અ વાળી ૦-૧૯-૨૨ હે.આરે.ચો.મી.** જમીન **મળી કુલ ૧-૯૬-૨૭ હે.આરે.ચો.મી. એટલે કે ૧૯૬૨૭ ચો.મી. આવેલ છે.તે પૈકી પ્લોટ નં-૯૦ વાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ** ૩૩૭૦.૩૪ **છે.** જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :- નાળીયા રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમ :- પુષ્પક ગ્રીન આવેલ છે.
ઉત્તરે :- ૯ મીટર વુડાનો રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણ :- કોમન પ્લોટ આવેલ છે.

: દ્રિતીય શીડ્યુલ :

ઉપરોક્ત જમીન માં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્રમાણે **'પુષ્પક હાઈટ્સ'** સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર, થર્ડ ફલોર, ફોર્થ ફલોર તથા ફીફથ ફલોરનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. જેની બાંધકામની પરવાનગી મળેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

યુનીટ નંબર	ફલોર	વરાડેકોમન પ્લોટ એરીયા તથા વરાડે પડતા રોડ રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	કારપેટ એરીયા ચો.મી.

જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-

પશ્ચિમ:-

ઉત્તર :-

દક્ષિણે :-

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

અત્રે.............................. મત્તુ અત્રે.......................શાખ

એક પક્ષવાળા (જમીન માલીક) :-

(૧)પટેલ ધર્મેશકુમારશાંતીલાલ
(૨)પટેલ રમેશભાઈ ડાહ્યાભાઈ
(૩)પટેલ અરવિંદભાઈ ઈશ્વરભાઈ
(૪)પટેલ જયંન્તીભાઈ વીઠલભાઈ
(૫)પટેલ નલીનકુમાર પુંજાભાઈ
(૬)પટેલ કાન્તીભાઈ ઈશ્વરભાઈ
(૭)પટેલ પ્રવિણાબેન કાશીભાઈ
(૮)પટેલ રાજેશભાઈ નટવરભાઈ

ઉપરોક્ત તમામ વતી અને તર્ફે કુલ મુખત્યારોઃ-

૧. શ્રી અંકિત ધર્મેશકુમાર પટેલ
૨. શ્રી જગદિશભાઈ નટુભાઈ પટેલ

તથા

પ્રમોટર/બીજા પક્ષવાળા (ડેવલોપર્સ) :-

''વેસ્ટીન એન્ટરપ્રાઈઝ'' નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

૧. શ્રી અંકિત ધર્મેશકુમાર પટેલ ....

૨. શ્રી જગદિશભાઈ નટુભાઈ પટેલ ....

સાક્ષીઓ :-

૧.......................... **૨.........................**