RERA NO. : ....

"કેદારનાથ રેસીડેન્સી" નામની યોજનામાં .... ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં.......... ની સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ

રૂા...................../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા)

આજ રોજ તા.................. ને ......વારના રોજ અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર/ એલોટી/ એકપક્ષવાળા (લેનાર સભ્ય) :-

૧. ...., ઉ.વ.આ........., ધંધો : ....,

I.T.P.A.No............................. Aadhar No...........................

૨. ...., ઉ.વ.આ.........., ધંધો : ....,

I.T.P.A.No............................. Aadhar No..........................

બંને રહેવાસી

ઠે...

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા અગર એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર-એકતરફવાળાનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો છે.)

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર લખી આપનાર / બીજીતરફવાળા/ જમીન માલીક :

રમેશભાઈ છોટાલાલ મિસ્ત્રી, ઉ.વ.આ.૬૪, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી, ઠે.૩૨૬, રાજસ્થંભ સોસાયટી, પોલો ગ્રાઉન્ડ સામે, વડોદરા. **I.T.P.A. No.ACJPM5469Q. Aadhar No. 8652 7490 9813.**

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર/ બીજીતરફવાળા માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દનાં અર્થમાં લખી આપનાર/ બીજીતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર લખી આપનાર / ત્રીજીતરફવાળા/ ડેવલોપર્સ :

કોઠી એસોસીએટસ - એ નામની માલિકી (Proprietorship) પેઢીના માલિક - સોનાલી સંકેત કોઠી, ઉ.વ.આ.૩૮, ધંધો - વેપાર, રહેવાસી, ઠે.૪, રૂદ્રા ટેનામેન્ટ, સાંઇબાબા મંદિરની સામે, પરિવાર ચાર રસ્તા પાસે, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા. **Aadhar No.3900 9741 9545. I.T.P.A.No.BDHPK8373F.**

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર/ ત્રીજીતરફવાળા / ડેવલોપર્સ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દનાં અર્થમાં લખી આપનાર/ ત્રીજીતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર આથી તમો લખી લેનારા-એકતરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

અમો બીજીતરફવાળાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની મિલકત જે શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, વડોદરા શહેરના કેવડાબાગ વિસ્તારમાં આવેલ પૂજય ડોંગરેજી સ્કુલની સામે, બેઠક મંદીરની પાછળ, જયરત્ન ચાર રસ્તા, વડોદરા-૩૯૦૦૦૧. જેનો સીટી સર્વે નં.૨/૧/અ/૩, વિભાગ-બી, ટીકા નં.૧૫/૩, જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૫.૪૧૧૭ ચો.મી. વાળી છે.

અમો બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત ડેવલોપ કરવા માટે ત્રીજીતરફવાળાને રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ કરાર નોંધણી નં.૬૫૫૨ તા.૧૧.૦૭.૨૦૨૨ થી લખી આપેલ છે અને તેથી તેઓને આ બાનાખતમાં ત્રીજીતરફવાળા/ડેવલોપર્સ તરીકે સામેલ કરેલ છે.

સદર મિલકતમાં વડોદરા મ્યુનિશીપલ કોર્પોરેશને મંજુર કરેલા લે-આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ રજાચીઠ્ઠી નંબર : 003BP22230195, તારીખ : ૦૪.૦૭.૨૦૨૨ ના રોજથી લે-આઉટ પ્લાન તથા બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરીને કુલ ૧૦ રહેણાંકના ફ્લેટસની બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે, તે પરવાનગીમાં જણાવ્યા મુજબ સદરહું મિલકતમાં અમો ત્રીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે ડેવલોપમેન્ટનું કાર્ય કરેલુ છે, તે યોજનાનુ નામ **"કેદારનાથ રેસીડેન્સી"** એ નામની યોજનાનું આયોજન કરેલું છે.

સદર યોજના અંગે રહેણાંક માટેનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાની બિનખેતીની જમીનમાં કરેલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરની કાર્યવાહીઓ/ વિકાસ ચાર્જીસ/ બાંધકામ સહની જમીન-મિલકતના વેચાણ અંગે આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇઓને આધીન રહીને સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્તાનમાં રાખીને તે અન્વયે વેચાણ અવેજની રકમ **રૂા.........................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી, આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરવામાં આવેલ છે.

<u>વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત</u>

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

સદર ઉપરોકત વિગત મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનારને તમો આ લેખ લખી લેનારા તરફથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે મળ્યાની આથી પહોંચ-પાવતી આપી, તે વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને તેના બદલામાં અમો લખી આપનારએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબની નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત વેચાણ આપી, તમો લખી લેનારાને બિન તકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરેલ છે. જેનો બિનતકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપૂર્ણ માલીકી હકકે તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે.

સદરહુ નીચે શીડયુલ નં.૧ માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત રહેણાંક યોજના કે જે**"કેદારનાથ રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઇને હકક અને અધિકાર નથી અને સદર લેખ અન્વયે નીચે શીડયુલ નં.૨ માં વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હકકો સાથેની, હાલ સ્થળ સ્થિતિ મુજબના અસલ હદ-બાણ સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, ગેસ, લાઇટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેતેના કનેકશનો લાવવા-લઇ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધિકારી હકકો સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ફકત રહેણાંક માટે જ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા વેચાણ આપેલ છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ નીચે શીડયુલ નં.ર વાળી મિલકતના માલીક તરીકે જરૂરી પ્રોપટી કાર્ડ, સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છો. તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહી-સંમતીઓ કરી આપીશું, વધુમાં તમો લખી લેનારાએ મેળવવા પડતા વીજ કનેકશન-વીજ મીટર અંગે ડીપોઝીટની રકમ, વીજ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષ, કોર્પોરેશનનો વેરો, પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, લાઇફ ટાઇમ કોમન મેઇન્ટેનન્સની ડીપોઝીટની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઇ ફી વીગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઇ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની આવે, તો તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

સદર મિલકતમાં 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 વિગેરે વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબ ભોગવી યોજનાની તમામ મિલકત વેચાણ લેનારાઓએ કોઇને અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો છે. સદર સમગ્ર યોજનામાં જવા-આવવાના આંતરીક રસ્તામાંથી કે એક-બીજીની માર્જીનમાંથી પસાર થતી ઇન્ટરનલ સહીયારી પાણી, ડ્રેનેજ, લાઇન, સ્ટ્રીટ લાઇટની લાઇનો લાવવા-લઇ જવા તેનો વાપર, ઉપયોગ અને ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ, મરામત ખર્ચ, ખામી યુકત લાઇનવાળા જે તે મિલકતના માલીકોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઇપણ જાતનો વાંધો લીધા સિવાય આપવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર સમગ્ર જમીન પર આયોજીત રહેણાંક માટેની યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઇ તથા નીભાવણી અંગે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશમાં તમો વેચાણ લેનારાએ ફરજીયાત સભાસદ થઇ, તેના નીતી નિયમોનુ ફરજીયાત પાલન કરી અને વહીવટ ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઇ 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 દ્વારા રોડ-રસ્તા, કોમન એરીયા સહમાં જરૂરીયાત મુજબની સુવિધાઓ માટે ફેરફારો યોજનાના તમામ વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઇપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. સદર પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતનો વણવહેચાયેલો કોમન એરીયાના હકકો સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં હકકો અમો પ્રમોટર જતો કરીએ છીએ.

સદર જમીનના વિકાસ અંગેની અગાઉ મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજુરીઓ પ્રમાણે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તે નકશામાં દર્શાવેલ કોમન એરીયા અને રોડ-રસ્તાનો સહીયારો વાપર, ઉપયોગ, કરવા-કરાવવાના જે કાંઇપણ હકકો અને અધિકારો છે. તે હકકો અને અધિકારો મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાઓનો સમગ્ર જમીનના અન્ય રહીશો/માલીકો સાથે ભેગા મળી, કોઇને અડચણ કે અંતરાય ન પડે તે રીતે સહીયારો વાપર, ઉપયોગ, કરવા-કરાવવા હકકદાર રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર સમગ્ર મિલકતમાં આયોજીત યોજનાના મંજુર થયેલા નકશામાં યોજનાનું આયોજન કરનાર ડેવલોપર્સ જરૂરિયાત ના સમયે મંજુર થયેલા નકશામાં અને અન્ય જરૂરીયાર મુજબના સુધારા વધારા કરી-કરાવી ફેરફાર કરી-કરાવી શકશે અને તેવા કરાવેલ સુધારા-વધારા ફેરફારો વેચાણ લેનાર સર્વેઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે કોઇએપણ કોઇપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી કે તકરાર કરવાની રહેશે નહી. અને હાલ સ્થળ સ્થિતિ માપ મુજબની વેચાણ આપેલ મિલકત તમો વેચાણ લેનારે જોઇ-ચકાસી, ખાત્રી કરી વેચાણ લીધેલ હોય તે સહ અંગે અમો લખી આપનાર સાથે કોઇપણ પ્રકારે હકક-દાવો, તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહી. વધુમાં સદર આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકત અન્ય કોઇને વેચાણ આપો તો આ લેખની શરતોને આધિન રહેવાની સ્પષ્ટતા સહ વેચાણ આપી શકાશે અને તેઓએ આ લેખની શરતોને આધિન રહી તેનો વાપર-ઉપયોગ, ઉપભોગ કરાવ-કરાવવાનો છે અને રહેશે. અને સદર સમગ્ર મિલકતમાં આયોજીત રહેણાંક યોજનામાં કે યોજનામાંથી આજુબાજુમાં આવેલ મિલકતમાં જવા-આવવાના રોડ રસ્તાનો ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહના હકકો અને અધિકારો અમો લખી આપનારા-માલીક-યોજનાનું આયોજન કરનારા પાસે અબાધિત રહેશે, તેમાં યોજનાના કોઇપણ ફલેટ વેચાણ લેનારાઓ સહ અન્ય કોઇએ પણ કોઇપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવી શકશે નહી કે તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહી, તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર મિલકત સીટીસર્વે પ્રોપટીકાર્ડ, વેરાબીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા સરકારી લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે અને તેને લગતી થતી પછીથી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

સદરહું યોજનાનું નામ અમોએ **"કેદારનાથ રેસીડેન્સી"** રાખેલ છે. તે નામમાં તમો કયારેય કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

સદરહું તમોએ આજરોજ વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે કોઇપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેકટ્રીક કનેકશનો માટે જે કાંઇ ચાર્જ થાય તે તમામ ખર્ચ હવે પછી તમારે લખી લેનારે ભરપાઇ કરવાના છે. તેમજ સદરહું ફલેટ, સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાથી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનુ રહેશ. અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ જરૂર પડયે હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે, તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સંબધે કે દસ્તાવેજ સબંધે જો કોઇપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષ) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઇપણ જાતનો સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. વિગેરે.... વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઇ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઇ કરી આપવાના રહેશે.

સદરહું મિલકતના ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને જે તમાએ જોઇ તપાસીને ખરાઇ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકત સદરહું મિલકતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો કે તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારના સંધને એટલે કે ફલેટ ધારકોના એસોસીએશનને સોંપવામાં આવશે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

સદરહું મિલકત લખી આપનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ મિલકત વેચાણ આપેલ છે. આ મકાનમાં બાંધકામમાં વપરાયેલ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગસ જે આવેલ છે જે ખરીદનારે જોઇ તપાસી તેની ખરાઇ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને ખરીદેલ મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

સદર પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતનો તમો લખાવી લેનાર અમો જમીન માલીક તથા ડેવલોપર્સ પાસેથી શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સંભાળી લીધો છે, અને સદર વેચાણ વાળી મિલકતનો બાંધકામ એરીયા તથા ગુણવત્તા તથા તેમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સ છે, તે બધુ બરોબર અને ઉંચી ગુણવત્તાવાળુ વાપર્યુ છે જે અંગે તમો લખી લેનાર વેચાણ વાળી મિલકતથી સંતુષ્ટ છો એ બાબતે તમો લખી લેનારની કોઇ તકરાર કે કોઇ ડીસ્પ્યુટ નથી અને ભવિષ્યમાં આ બાબતે કોઇ તકરાર કરીશુ નહી તેવી આ વેચાણ દસ્તાવેજથી બાંહેધરી આપીએ છીએ અને તે શરતે તમો ડેવલોપર્સ/આપનાર પાસેથી સદર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સંતોષ પૂર્વક સ્વીકારેલ છે.

અમો લખી આપનારા/ જમીન માલીક અને પ્રમોટર આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે પ્રમોટર/આયોજકના એ સદર યોજના અંગે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને તમો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ સંપૂર્ણ ચુકવણી થયા બાદ માસ-૩ (ત્રણ) સુધીમાં વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોપવાનો હોઇ, અમો પ્રમોટર/આયોજકના એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે અમારી તરફથી પૂર્ણ કરવાની આવતી તમામ પ્રકારની જોગવાઇઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણ ને લગતી બાબતોની ઉપલબ્ધ એવી તમામ પૂર્તતા કરી આપીશુ અને નકકી થયા મુજબનો સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોપવાની કાર્યવાહી કરીશુ તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો પ્રમોટર આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે તમો લખી લેનારાને સદરહું યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં કોઇપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ/નુકશા લખી આપનારાના ધ્યાનમાં લાવે, તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યાં અમારા પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપીશુ અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો, તમો લખી લેનારા, અમો પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકો છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી/કમ્પલીશન મળેથી પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન અમો પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇઓની ક્ષતિપૂર્તિ માટે અમો પ્રમોટર/આયોજકના ની જવાબદારી રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદરહું ફલેટમાં અંદરના ભાગમાં કોઇપણ ફેરફાર સમગ્ર ઇમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે સરકારીશ્રીના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલો કે ઇમારત ને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલો કે ઇમારત ને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ ફેરફાર કરવાનો રહેશે આ જાતના બાંધકામ અંગેણી સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશનની રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની સ્થાપના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ, વિગેરેને કોઇપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકશે નહી અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઇ શકશે જેનાથી તમો વાકેફ છો.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્તરા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર વેચાણ લેખમાં જણાવ્યા મુજબની યોજનામાં આવેલ તેનો કોઇપણ ભાગ ને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી. અને સદર વેચાણ લેખણી રૂઇએ લખી લેનાર/ એલોટીને વેચાણ આપેલ મિલકત (ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ, સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે જે લાગુ પડતું હોય) પર જયાં સુધી તે અલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી. તેવી 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 સબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વાદ-વિવાદ જે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી સંમતીથી ઉકેલ લાવવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) હેઠળના નિયમો તથા નિયમનની જોગવાઇઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્રારા નિકાલ કરવામાં આવશે તેમજ ફલેટ ઘારકો વચ્ચે કોઇપણ જાતની સમસ્યા વાંધો કે તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઇઓ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે, આ વેચાણ દસ્તાવેજ 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 વેચાણનો લેખ લખી આપેલ છે.

સદર નીચે વર્ણવેલ યોજના હેઠળની જમીન અમો બીજીતરફવાળા/ જમીન માલીક/ આયોજક ને પ્રાપ્ત થયેલા હકકો મુજબ કબજા ભોગવટાની છે અને જે યોજનાની જમીન અંગે આપેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઇટલ ચોખ્ખા અને કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને આથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં બીજા અન્ય કોઇપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઇ વ્યકિત, પેઢી કે નાણાં ધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઇપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્ર્વાસ આપીને વેચાણ આપેલ હોય અને તમો લખી લેનારાઓએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, શરતો, હાલ સ્થળ સ્થિતિની જાત-માહિતી મેળવી, જોઇ ચકાસી સમજી, વિચારી ને આથી વેચાણ આપેલ મિલકત વેચાણ રાખેલ હોય, સદર નીચે વેચાણ આપેલ મિલકતના વર્ણનવાળી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

લખી લેનાર/એલોટીને ફાળવવામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત કે તેના કોઇપણ ભાગનો વાપર, ઉપયોગ ફકત જે તે નકકી થયા મુજબના હેતુ પ્રમાણે કરી શકશે અથવા તો તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે અને પાર્કીંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફકત ટુ વ્હીલર વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરી શકશે જે શરતે આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજનો કરાર કરેલ છે.

સદરહું પ્રોજેકટમાં પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ ધર્મ જ્ઞાતિ, નાત-જાત ના ભેદભાવ વગર નિવાસી/ બિનનિવાસી ભારતીય એવા કોઇપણ નાગરિકને સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન કાયદાઓ ને આધિન વેચાણ આપી શકશે અને એલોટી/ લખી લેનાર તે અંગે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો/તકરાર હમણાં કે ભવિષ્યમાં કરી શકશે નહી.

સદરહુ યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ અંગેની સામે પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬) ની જોગવાઇઓ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. **RERA NO. : ....** થી નોંધણી કરાવેલ છે.

સદરહું યોજના બાબત કે યુનિટ બાબત કોઇપણ પ્રકારની તકરાર થાય તો તેનો નિકાલ ટ્રીબ્યુનલ, ગાંધીનગર ને આધિન રહેશે.

સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતો ફ્લેટ **"કેદારનાથ રેસીડેન્સી"** માં આવેલ હોઇને સદરહું સોસાયટીના એસોસીએશનમાં તમાએ સભ્ય ફરજીયાત થાવાનુ રહેશે.

<u>યોજના હેઠળની જમીનનુ વર્ણન/પરિશીષ્ટ-૧</u>

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, વડોદરા શહેરના કેવડાબાગ વિસ્તારમાં આવેલ પૂજય ડોંગરેજી સ્કુલની સામે, બેઠક મંદીરની પાછળ, જયરત્ન ચાર રસ્તા, વડોદરા-૩૯૦૦૦૧. જેનો સીટી સર્વે નં.૨/૧/અ/૩, વિભાગ-બી, ટીકા નં.૧૫/૩, જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૫.૪૧૧૭ ચો.મી. વાળી મિલકત. સદરહું મિલકતની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે :

પુર્વે : લાગુ રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમ : હિંમતભાઇ મિસ્ત્રીનુ મકાન આવેલ છે.

ઉત્તર : ચંદ્રકાંતભાઇ મિસ્ત્રીનુ મકાન આવેલ છે.

દક્ષિણ : આશાપુરા કોમ્પલેક્ષ આવેલ છે.

<u>**પરિશીષ્ટ-૨**</u>

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, વડોદરા શહેરના કેવડાબાગ વિસ્તારમાં આવેલ પૂજય ડોંગરેજી સ્કુલની સામે, બેઠક મંદીરની પાછળ, જયરત્ન ચાર રસ્તા, વડોદરા-૩૯૦૦૦૧. જેનો સીટી સર્વે નં.૨/૧/અ/૩, વિભાગ-બી, ટીકા નં.૧૫/૩, જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૫.૪૧૧૭ ચો.મી. વાળી છે, સદર મિલકતમાં વડોદરા મ્યુનિશીપલ કોર્પોરેશને મંજુર કરેલા લે-આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ રજાચીઠ્ઠી નંબર : 003BP22230195, તારીખ : ૦૪.૦૭.૨૦૨૨ ના રોજથી લે-આઉટ પ્લાન તથા બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરીને કુલ ૧૦ રહેણાંકના ફ્લેટસની બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે, તે યોજનાનુ નામ **"કેદારનાથ રેસીડેન્સી"** એ નામની યોજના બાંધવામાં આવેલી છે, તે યોજનામાં બાંધકામ એફ.એસ.આઇ .... ચો.મી. છે, તેમાં બાંધવામાં આવેલા .... ફલોર પર આવેલ ફ્લેટ નં..........., જેમાં કાર્પેટ એરીયા .... ચો.ફુટ, તથા બાલ્કની+વોશ એરીયાનુ માપ .... ચો.ફુટ અને કોમન પાર્કીગ એરિયા .... ચો.ફુટ તથા તેમાં વરાડે પડતા હિસ્સાનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ છે. સદર મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. સદર ફ્લેટની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે -

પશ્ચિમે -

ઉત્તરે -

દક્ષિણે -

સદરહું ફ્લેટ અંગે અમો વેચાણ આપનારે વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રાર વડોદરા-૧ (વડોદરા શહેર) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં................., તા.................. ના રોજ રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરેલ છે.

સદરહું **"કેદારનાથ રેસીડેન્સી"** યોજનામાં ઇમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોયતળીયે આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર યોજનાની ઇમારતના દાદર તથા પેસેજ, લીફ્ટ, સમગ્ર યોજનાની ઇમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોટીગ વોલ, ગટર કનેકશ, પ્લમ્બીં વર્ક, ફાયર સેફટી માટેની પાઇપો તથા તેને લાગતા સાધનો પાણી જોડાણની લાઇનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી, પાણીની ટાંકીઓ, પાવર જનરેટર વિગેરે......... આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધાજ ફ્લેટ ધારકો વચ્ચે સહિયારી હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ સુવિધાનો કોઇપણ ફ્લેટ હોલ્ડરો કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

<u>કરાર રદ કરવા બાબત : (Severability)</u>

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંહત હોય તેટલા પુરતા અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમા તે સુધારાયેલા અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

The Promoter Shall Not Have Any Claim Over F.S.I. Additional F.S.I. And Terrace Rights after Building Use Permission Has Been Obtained, Such Rights If Any Will Be Enclosed By Society Of Buyers.

આ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઇ સાફ દીલથી સંપૂર્ણ મનથી તંદુરસ્ત હાલતમાં ઉપર મુજબનો અવેજ ગણી લઇને કોઇપણ જાતની ધાક ધમકી કે ઉશકેરાટ વગર લખી આપેલો છે. જે અમોને અમારા વંશ, વાલી, વારસો, તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જેમાં આજરોજ વડોદરા મુકામે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં અમો સહી કરેલી છે.

અત્રે .... મતુ અત્રે...................................... શાખ.

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર / બીજીતરફવાળા/ જમીન માલીક :</u>

....

(રમેશભાઇ છોટાલાલ મિસ્ત્રી)

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર / ત્રીજીતરફવાળા/ ડેવલોપર્સ :</u>

કોઠી એસોસીએટસ -

એ નામની માલિકી (Proprietorship) પેઢીના માલિક -

સોનાલી સંકેત કોઠી

....

(સોનાલી સંકેત કોઠી)

<u>લખી લેનાર/ વેચાણ રાખનાર/ પ્રથમ પક્ષવાળા :</u>

૧. ....
(   )

૨. ....
(   )

<u>સાક્ષી :</u>

૧. ....

૨. ....

વેચાણ આપેલ મિલકતના ફોટોગ્રાફસ

વેચાણ આપેલ મિલકતનુ પોષ્ટલ સરનામુ :

ફલેટ નં..........., ... ફલોર, "કેદારનાથ રેસીડેન્સી", પૂજય ડોંગરેજી સ્કુલની સામે, બેઠક મંદીરની પાછળ, જયરત્ન ચાર રસ્તા, વડોદરા-૩૯૦૦૦૧.

વેચાણ આપનારની સહીઃ **વેચાણ રાખનારની સહીઃ**

<u>**વેચાણ આપેલ મિલકતના ફોટોગ્રાફ્સ**</u>

<u>**વેચાણ આપેલ મિલકતનુ પોષ્ટલ સરનામુ :**</u>

ફલેટ નં..........., ... ફલોર, "કેદારનાથ રેસીડેન્સી", પૂજય ડોંગરેજી સ્કુલની સામે, બેઠક મંદીરની પાછળ, જયરત્ન ચાર રસ્તા, વડોદરા-૩૯૦૦૦૧.

<u>**વેચાણ આપનારની સહીઃ**</u>

<u>**વેચાણ રાખનારની સહીઃ**</u>

રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું શીડયુલ

નામ તથા સહી	ફોટો	ડાબા હાથના અંગુંઠાનું નિશાન

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર / બીજીતરફવાળા/ જમીન માલીક :

....

(રમેશભાઈ છોટાલાલ મિસ્ત્રી)

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર / ત્રીજીતરફવાળા/ ડેવલોપર્સ :

કોઠી એસોસીએટસ -

એ નામની માલિકી **(Proprietorship)** પેઢીના માલિક -

સોનાલી સંકેત કોઠી

....

(સોનાલી સંકેત કોઠી)

લખી લેનાર/ વેચાણ રાખનાર/ પ્રથમ પક્ષવાળા :

૧. ....
( )

૨. ....
( )