

શ્રી

વેચાણ દસ્તાવેજ

રૂ...../-પુરાનો

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ / ૨૦૨૦ના રોજ ત્રણ પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની

શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

લખાવી લેનાર :

રહે.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજાપક્ષકાર (એલોટી) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એસપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત વંશ, વાલી, વારસો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

લખી આપનાર :

- (૧) કનુભાઈ રાવજીભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુજત ધંધો વેપાર
રહેવાસી ૧૯,૨૦ નારાયણ ડ્રીમ્સ, સમા સાવલી રોડ, વડોદરા.
- (૨) સોમાભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુજત ધંધો વેપાર
રહેવાસી ૨૭/એ પાર્ક એવન્યુ ગુલાબ ટાવર પાસે, સોલા રોડ, અમદાવાદ.
- (૩) કનુભાઈ રામભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુજત ધંધો વેપાર
રહેવાસી સી/૧૦ ડીવાઈન રેસીડન્સી, સાયન્સ સીટી રોડ, અમદાવાદ.
- (૪) અરવિંદભાઈ નાગરભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુજત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ૨૪ ન્યુ વિજય એપાર્ટમેન્ટ, ઘાટલોડીયા, અમદાવાદ.

(૫) રમેશભાઈ ત્રિકમભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુજત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ૧૭ શીવરંજની સ્વતંત્ર બંગલોઝ, શીવરંજની ચાર રસ્તા, અમદાવાદ.

(૬) મુકેશભાઈ ચેલાભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુજત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ૨૪ અવધ બંગલોઝ, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ.

(૭) જશવંતભાઈ માધવલાલ પટેલ ઉ.વ. પુજત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ૭ ભક્તીરાજ બંગલોઝ, ન્યુ નિકોલ, અમદાવાદ.

(૮) કલ્પેશભાઈ કાશીરામભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુજત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ડી/૫૧ સહયોગ સોસાયટી, ગોરવા, વડોદરા.

ઉપરના તમામ નંબર ૧ થી ૭ ના કુલ મુખત્યાર તરીકે તથા નંબર ૧ થી ૭ ના કુલ મુખત્યાર અને

નંબર ૮ પોતે જાતે કલ્પેશભાઈ કાશીરામભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુજત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ડી/૫૧ સહયોગ સોસાયટી, ગોરવા, વડોદરા.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમપક્ષકાર (પ્રમોટર્સ) અથવા વિકાસ કર્તા

તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે

સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી,

વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત

ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

જોગ લખી આપનાર ત્રીજા પક્ષવાળા ડેવલોપર્સ

શુભ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદારો ૧૦ (દસ)

પૈકી કોઈપણ બે સહી કરી શકશે.

કલ્પેશભાઈ કાશીરામભાઈ પટેલ ઉ.વ. પુજત ધંધો વેપાર

રહેવાસી ડી/૫૧ સહયોગ સોસાયટી, ગોરવા, વડોદરા.

જત, તમો મીલકત ખરીદનાર/એલોટી જોગ અમો મિલકત વેચાણ

આપનાર/પ્રમે આ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને

શરતોએ કરી આપીએ છીએ,

(૧) ૧. ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા(વિભાગ-7)માં શહેર વડોદરાના મોજે ગામ સમા ના રે.સ.નં. ૩૬૬ તથા ટી.પી.નં. ૨ જેનો ઓ.પી.નં. ૧૬૫ ના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૧૬૫ વાળી કુલ જમીન જેનું માપ ૫૨૬૧.૦૦ ચોરસ મીટર છે. જેમાંતી કપાત થતાં મળવાપાત્ર જમીન ૪૨૦૯ ચોરસ મીટર છે. તેના વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી મંજૂર થયેલ લે-આઉટ અને બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ “S 9 SQUARE” ના દુકાન/ઓફીસ નંબર વાળી મીલકત જેના દુકાન/ઓફીસ નું માપ ચોરસ મીટર અને વરાડે પડતા વણવહેંચાયેલા રસ્તાનું માપ ચોરસ મીટર છે. જેમાં “S 9 SQUARE” નામની સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે. સદર જમીન અમો તેના મુળ માલિક પાસેથી જે અમોએ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ૬.૭.૨૦૧૦ ના રોજ અનુક્રમ નંબર ૬૯૯૮ થી કરાવેલ હતો. ઉપર મુજબ અમોએ જમીન તેના મુળ માલિક પાસેથી વેચાણ થી લીધેલી હતી જે આધારે અમો માલિક બનેલા છે. અને અમારા નામ ૭/૧૨ માં નોંધ નંબર ૫૩૮૫ થી દાખલ થયેલ છે. અમો એક પક્ષવાળાઓ જમીન માલિક બનેલા છીએ. તે જમીન અંગે અમો એક પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળા ને એક વેચાણ કરાર કરી આપેલ હતો તથા એક ડેવલપમેન્ટ કરાર કરી આપેલ છે. જે અંગે ડેવલોપમેન્ટ કરાર ના ૧ ટકા લેખે રુપીયા ૫,૯૯,૭૮૨.૦૦ તથા દંડના રુપીયા ૩૦૦૦/- એમ મળી કુલ ૬,૦૨,૭૮૨.૦૦ રુપીયા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી નાયબ કલેક્ટરની કચેરી માં ચલન થી ભરી દીધેલ છે. જેથી બીજા પક્ષવાળા ને ડેવલોપમેન્ટ તરીકે સામેલ કરેલ છે. અને તેનો અવેજ પણ તેમને લેવાનો છે.

સદરહું જમીન રહેણાંક ઝોનમાં આવેલ છે. સદરહું જમીનને બીનખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવા માટેની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી વડોદરા દ્વારા ક્રમાંક એન.એ.એસ.આર. /૧૪૩/૨૦૦૮-૨૦૦૯/૮૯૦/૨૦૦૯ થી તારીખ ૧૮.૦૩.૦૯ થી એન.એ.ની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. સદર મિલકતમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી રજાચીઠ્ઠી નંબર યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૨૩૯/૨૦૧૫ તારીખ ૨૧.૧૨.૨૦૧૫ થી મંજૂર થયેલ છે. અને યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

તે રીતે અને ત્યારથી સદરહું પ્લોટસની જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીના કબજા ભોગવટાની આવેલ, પ્રમોટર પ્રોજેક્ટવાળી, જમીનના સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક છે.

સદર જમીન લખી આપનાર પ્રમોટર્સ તથા ડેવલોપર્સના ભાગીદારી પેઢી “ શુભ ડેવલોપર્સ ” નામની તા.....ના રોજ પાર્ટનરશીપ ડીડ (ભાગીદારી લેખ) બનાવેલ છે.

સદરહું જમીન રહેણાંક ઝોનમાં આવેલ છે. સદરહું જમીનને બીનખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવા માટેની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી વડોદરા દ્વારા ક્રમાંક એન.એ.એસ.આર. /૧૪૩/૨૦૦૮-૨૦૦૯/૮૯૦/૨૦૦૯ થી તારીખ ૧૮.૦૩.૦૯ થી એન.એ.ની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. સદર મિલકતમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી રજાચીક્ટી નંબર યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૨૩૯/૨૦૧૫ તારીખ ૨૧.૧૨.૨૦૧૫ થી મંજૂર થયેલ છે. અને યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

ઉપરોક્ત મિલકત અંગે તારીખના રોજ અમોને “ શુભ ડેવલોપર્સ ” ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ અમો તમામ ભાગીદારોને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે, તે કોઇપણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાહેધરી આપીને જ ઉપરોક્ત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોક્ત બાંધકામ કરેલ ઇમારત માંહેના મિલકતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

૨. ઉપરોક્ત વિગતે બાંધકામ કરેલ કોમર્શીયલ હેતુ માટેની એપાર્ટમેન્ટ/ઇમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું “S 9 SQUARE” ના નામથી ઓળખાતી ઇમારત/એપાર્ટમેન્ટ જેની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૧માં આપવામાં આવેલ છે, તે ઇમારતમાં માળ ઉપર આવેલ

દુકાન/ઓફીસ નંબર, જેનો કાર્પેટ એરીયા ચોરસ મીટર છે.

સદરહું મીક્તની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૨માં

આપવામાં આવેલા છે. સદરહું મીલકત તમો લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ

કિંમત રૂ...../-શબ્દમાં રૂપિયા

પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મિલકતને સંલગ્ન તથા તેમાં

સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે

પરીશીષ્ટ૩માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મિલકત તમો ખરીદનારને

ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને

નીચેની વિગતે મળેલ છે.

૩. સદરહું મિલકતના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ,

અવેજની વિગત

રૂ.

૪. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકોનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હીતભાગ, દર-દાવો, લાગ-ભાગ નથી કે સદરહું મિલકત ઉપર કોઇનો વારસાઇ હક્ક નથી કે તેના ઉપર કોઇપણ

બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જમીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જમીનગીરી સ્વીકારેલ નથી, તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૫. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેનો અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે, તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી, વારસો યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમો ભાગીદારી પેઢી કે અમો ભાગીદારો યા અમારા વંશ, વાલી, વારસો કે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી, તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૬. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના જે જે કોઈ ટેક્સ જેવા કે, વેરાબીલ, ઇલે.મીટર બીલ, વડોદરા મહાનગર સેવાસદનના ટેક્સ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ મિલકત તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ મિલકત તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ તેમ ન થતાં અમો તે પ્રકારના તમામ કનેક્શન રદ કરવાની અરજીઓ આપી રદ કરાવી નાંખીશું. તેમજ આ મિલકત અંગેના

આજ તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

૭. સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની ફક્ત ઝેરોક્ષ ફાઇલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.
૮. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય ને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
૯. સદરહું “S 9 SQUARE” એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગના બાંધકામ ડિટેલ્સ સ્પેશીફિકેશન વાળા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ એ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઇન્સ્પેક્શન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનો મિલકતની સીટ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાંધકામ વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકચર, સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઇન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઇન્સ્પેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી મિલકતની માપ સાઈઝ ડિઝાઇન હદ એરીયા તથા

બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૧૦. સદરહું મિલકતના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કિંગ પ્લેશ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય મીલકતના ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહિયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ ભોગવતો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ/ કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહીં. સહિયારી સુવીધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજ પરીશીષ્ટ-૩ માં આપવામાં આવેલ છે.

૧૧. સદરહું “S 9 SQUARE” ના નામથી ઓળખાતી ઇમારતના મિલકત માલીકોનું એક એશોસિએશન રચેલું છે, જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ/ગુજરાત કો.ઓપ. સોસાયટીઝ એક્ટ/ નોન ટ્રેડીંગ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એશોસિએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. “પ્લેટીનીયમ હબ”ની સલામતી, રક્ષણ, મેઇન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસિલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા કલબ હાઉસ મેઇન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ મેઇન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ

સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઇલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહિયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો મિલકતના ઓનર્સ એશોસિએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોયમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ખર્ચ માટેની ડિપોઝીટ તરીકે સદરહું મિલકતના મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડિપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે. અને “S 9 SQUARE” બિલ્ડિંગના એશોસિએશનને સદરહું ડિપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલકત હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડિપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલકત મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું મિલકતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલિકીના “S 9 SQUARE” એપાર્ટમેન્ટમાં વેચાણ ન થયેલ મિલકતનો ખાલી કબજો અમો માલિકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એશોસિએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડિંગનો મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

૧૨. સદરહું એશોસિએશનમાં એક વ્યક્તિ મેજેનર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ

મેનેજર/ સેક્રેટરી બિલ્ડિંગ કે બિલ્ડિંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે

સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતોવખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૩. વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હક્ક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહિયારી સુવિધાઓ મિલકતના હોલ્ડર્સીએ સહિયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઇન્ટેનન્સ તથા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમના વપરાશ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઇન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૪. તમો સદરહું મીલકત માટેનું પોતાનું સાઇન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઇઝનું રાખવાનું છે. ઇમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઇન બોર્ડની જગ્યા રેઝ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં. તેમજ મેઇન ડોરની ડીઝાઇનમાં પણ ક્યારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. આ ઉપરાંત ઇમારતની અન્ય કોઈ

જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ ચીત્રો રાખી શકાશે નહીં. તે બાબત એશોસિએશન જે સાઇઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઇઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું મીલકતના સાઇન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એશોસિએસન જે કાંઈ નીયમો બનાવે તેને તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેફ્ટી ગ્રીલોની ડિઝાઇન જે એશોસિએશન નક્કી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક મિલકત હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

૧૫. તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી, તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી, કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૧૬. સમગ્ર બિલ્ડિંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલનચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

૧૭. ભવિષ્યમાં ઇમારત અકસ્માતે પડી જાય તે નુકશાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલા પુરતો જ તમારો હક્ક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૮. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અમારા નામનું એમ.જી.વી.સી.એલ.નું ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઇટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું. જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, વડોદરા મહાનગર સેવા સદનના વેરાબીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતાં તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે. અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૯. સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે કોઇપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનો જે કાંઇ ચાર્જ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઇ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઇ કરવાના છે. તેમજ સદરહું મિલકત સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાથી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. અને તે માટે જરૂર પડે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે.

તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી.ટેક્ષ વિગેરે વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતાં જે કઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૦. સદરહુ મિલકતના 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 સદરહુ મિલકતના કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડે ખરી નકલો (સર્ટીફાઇટ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૧. સદરહું મિલકતના વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહિત ખરીદનારને આ મીલકત વેચાણ આપેલ છે. આ મિલકતના બાંધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે, તે ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ખરીદેલ મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૨૨. સદરહું મિલકતમાં તમો ખરીદનારાએ નીચેના કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સ આર.સી.સી. (સ્ટ્રક્ચર)ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે

તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું મિલકત તમોએ રહેણાંક હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહું મિલકતમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઇનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર મિલકતના હોલ્ડર દ્વારા કરી શકશો નહીં. તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં ખાસ સેફ્ટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૨૩. આ એપાર્ટમેન્ટમાં મિલકતના હોલ્ડરોએ આ મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત કોર્મશીયલ હેતુ માટેજ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ મિલકતમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે કરવાનો છે. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય મીલકતના હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે મિલકત હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની ઇમારતની દિવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઇમારતને કલરકામ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક મિલકત હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા

ખર્ચ આપવામાં મિલકતના હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એશોસીએશનને મળતા તમામ હક્કો અમો વેચનારના ગણાશે અને તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઇમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમા આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર મિલકત ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો મિલકતના હોલ્ડરોને હક્ક રહેશે.

૨૪. આ એપાર્ટમેન્ટના મિલકત હોલ્ડરોએ પોતાના મીલકતનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે થયા ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાંખવાનો નથી. આ ઇમારતના મિલકતના હોલ્ડરોએ પોતાના મીલકતમાં કે આખી ઇમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

સદરહું “S 9 SQUARE” માં સહિયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડિંગના તમામ મિલકત ખરીદનાર ધારકોએ સહિયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા

સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્ષ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્ષો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૨૫. સદરહુ મિલકત અંદરના ભાગમાં કોઇપણ ફેરફાર સમગ્ર ઇમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની.કોર્પો.ના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઇમારતને 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 એશોસિએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એશોસિએશનની રચના થયા બાદ એશોસિએશનની લેખીત પૂર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એશોસિએશનની રચના થયા બાદ એશોસિએશનની લેખીત મંજૂર મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઇ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઇ શકશે.

૨૬. સદરહું બિલ્ડીંગનું નામ અમોએ “S 9 SQUARE” રાખેલ છે, તે નામમાં તમો ક્યારેય કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.

૨૭. આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઇપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીડિકશન વડોદરા શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો મીલકતના હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

૨૮. સદરહું ઇમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો મીલકતના હોલ્ડર તેમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર નીચેના મિલકત હોલ્ડરની મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે. જેથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૯. સદરહું મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે. એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

૩૦. સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી/ટરેસનો તથા કોમન પ્લોટ, કોમન જમીન તથા અન્ય એમીનીટીસ ઉપયોગ કરવાનો હક્ક “S 9 SQUARE” ના તમામ સભાસદોનો સહિયારો રહેશે.

Severability

If any provision of this agreement shall be determined to be void or be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the agreement shall be deemed or deleted in so far as reasonably inconsistent with purpose of this agreement and to the extent necessary to conform to act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case

may be, and the remaining provisions of this agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this agreement.

૩૧. ઉપરોક્ત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજૂર થયેલ બિલ્ડિંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમિયાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધિન છે. મિલકત હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડિંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડિંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપરબિલ્ટઅપ 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.

૩૨. સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકતની બિલ્ડિંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસિએશન જે નિયમો બનાવે તે પ્રમાણે અથવા અંદરો અંદર સમજીને વાહનોનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

૩૩. સદરહું ઇમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ મિલકત કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરોક્ત તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે મિલકત ખરીદનારના નામ જોગ એસોસિએશનને નામ ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયે જ

સોસાયટીનું એન.ઓ.સી, એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરી કરેલ મિલકતબીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકાર વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. મિલકત ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો મિલકત ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૩૪. 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.

૩૫. મિલકત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

૩૬. લીફ્ટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું છે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાના રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંખો વિગેરે ચાલું કન્ડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૭. સદરહું ઇમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે. આ મિલકત અંગે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લખાયેલા શરતો મુજબ તમોએ આ મીલકતનો ઉપયોગ તેના નિતિ-નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૩૮. સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં

એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે. તેમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાગે તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૩૯. સદર ઇમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજૂ [PR/VADODARA/VADODARA/VADODARA TPO/171118/004019](#) થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું બાનાખત કરાર અમોએ “રેરા” કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં., તા. થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ “રેરા” ના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૪૦. સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોઈને સદરહું. ઇમારત (સોસાયટી)ના તમોએ સભ્ય ફરજિયાત થવાનું રહેશે.

. આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના ટાઇટલના ડીઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોંપેલ છે, તે તમોને જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છે.

. ૪૨. સદર જમીન બીનખેતીમાં ફેરવી આપવા કરેલ હુકમની નકલ, ૪૩. અમોએ વેચાણ રાખેલ જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ. ૪૪, પાર્ટનરશીપ ડીડની ઝેરોક્ષ

૪૫. ઉત્તરોત્તરના માલિકી હક્ક પત્ર, રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની (પ્રમોગેશન નોંધ)ની નકલ.

૪૬. વડોદરા મહાનગર સેવાસદનમાંથી મેળવેલ બાંધકામ અંગે વિકાસ પરવાનગી/રજાચીઠીની નકલ. તથા બીલ્ડીંગ પ્લાન/નકશાની નકલ.

૪૭. વકીલશ્રીના ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટની ઝેરોક્ષ.

૪૮. 'રેરા'નું નોંધણીનું પ્રમાણપત્રની ઝેરોક્ષ.

પરિશિષ્ટ -૧

આખી મીલકત નું વર્ણન (પરીશિષ્ટ-૧)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા-૭ ના મોજે સમા તા.વડોદરા ના રે.સ.ન. ૩૬૬ તેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨ ઓ.પી. નંબર ૧૬૫ તથા ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૧૬૫ વાળી જમીન જે બીજી તરફવાળાની માલિકીની છે. જે જમીન નું કુલ માપ ૫૨૬૧.૦૦ ચોરસ મીટર છે. જેમાંથી અમોએ ૪૨૦૯ ચોરસ મીટર જમીન ડેવલપ કરેલ છે. જેમાં બાંધકામ કરવા માટે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી રજાચીઠી મેળવી નકશા મંજૂર કરાવીને **S 9 SQUARE** એ નામ રાખીને કોમર્શીયલ દુકાનો તથા ઓફીસ બાંધવાનું આયોજન કરવામાં આવેલું છે. જે નીચે પ્રમાણેની મીલકત છે.

વેચાણ આપેલ મીલકત નું વર્ણન (પરીશિષ્ટ-૨)

તે પૈકી ફ્લોર માં આવેલ અધુરા બાંધકામવાળી દુકાન/ઓફીસ નંબર તમો ત્રીજા પક્ષવાળા ને આથી વેચાણ આપેલ છે. જે નીચે મુજબ છે.

ઓફીસ નંબર

ઓફીસ નું માપ ચોરસ મીટર

વરાડે પડતી જમીન ચોરસ મીટર

જે દુકાન/ઓફીસ તમોને વેચાણ આપેલ છે અને કબજે આપેલ છે.

સદર મિલકત ની ચતુ સીમા નીચે મુજબ છે.

સદર મિલકતમાં વરાડે પડતી જમીન તથા વરાડે પડતા કોમન પ્લોટનું માપ નકશામાં મંજૂર થયા પ્રમાણે ગણાશે. સદર મિલકતમાં સ્લેબ સહિતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ છે. સદર મિલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

પરિશિષ્ટ – ૩

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઇમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઇમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફ્ટ સમગ્ર ઇમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેક્શન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઇનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય, અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજૂર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધાજ મીલકત ધારકો વચ્ચે સહિયારી તથા મુજબ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ મુજબ

સુવિધાનો કોઈપણ મિલકતના હોલરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલીકી હક્કનો દાવો નહીં કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવે છે, તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર તથા બંધનકર્તા રહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

સહી.

સાક્ષી

લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા

સાક્ષી

(૧) કનુભાઈ રાવજીભાઈ પટેલ

(૨) સોમાભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ

(૩) કનુભાઈ રામભાઈ પટેલ

(૪) અરવિંદભાઈ નાગરભાઈ પટેલ

(૫) રમેશભાઈ ત્રિકમભાઈ પટેલ

(૬) મુકેશભાઈ ચેલાભાઈ પટેલ

(૧).....

(૭) જશવંતભાઈ માધવલાલ પટેલ

(૮) કલ્પેશભાઈ કાશીરામભાઈ પટેલ

ઉપરના તમામ ૧ થી ૭ ના કુલ મુખત્યાર

તથા નંબર ૮ પોતે જાતે

(૮) કલ્પેશભાઈ કાશીરામભાઈ પટેલ

ત્રીજા પક્ષવાળા

શુભ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી

પેઢી તરફે અને વતી વહીવટકર્તા ૧૦ ભાગીદારો

ના કુલ મુખત્યાર તરીકે

કલ્પેશભાઈ કાશીરામભાઈ પટેલ

(૨).....

શિડયુલ

રજીસ્ટ્રેશન ૧૯૮૦ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું શિડયુલ

ઘનશ્યામભાઈ નરેન્દ્રભાઈ સોની

લખી આપનાર-બીજા પક્ષવાળા

અવિનાશ જગદીશભાઈ મિસ્ત્રી

લખી આપનાર-બીજા પક્ષવાળા

એનેક્ષચર

એનેક્ષચર મિકલતની સ્થળસ્થિતિ દર્શાવતો ફોટો તથા મિકલતનું પોસ્ટલ
સરનામું

મિકલતનું પોસ્ટલ સરનામું : ફ્લેટ/દુકાન નં....., “પ્લેટીનીયમ હબ”
માંજલપુર, વડોદરા.

વેચાણ લેનારની સહી :

વેચાણ આપનારની સહી:

દસ્તાવેજ નંબર....., તારીખ/...../૨૦૧૮

:: પરિશિષ્ટ ::

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અ. નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
	:લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો :	
૧.	લેખ માં દર્શાવ્યા મુજબ મોજે ગામ માંજલપુર, રે.સ.નં. ૧૦૫, ૧૬૧, ૧૬૦/૨,ટી.પી. ૧૮, એફ.પી.નં. ૨૬૫/પૈકી, ૨૬૭, ૨૭૧, ૨૭૪,વાળી બીનખેતીની જમીનમાં “પ્લેટીનમ હબ” સ્કીમમાં માળ પર ફ્લેટ/દુકાન નં. આવેલ છે. તેનો લેખ કરી આપેલ છે ?	હા
૨.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબચોરસ મીટર વાળી મિલકતનો લેખ કરેલ છે.?	
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ તમો લખી આપનારને મળેલ છે ?	હા
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે. તે તમે કબુલ રાખો છો ?	હા
૫.	પાવર ઓફ એટર્ન આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬.	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરલે છે ?	
૭.	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮.	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો ?	
	ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :	
૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિ/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	(હા)
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એકજ છે ?	(હા)
૩.	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	(હા)

લખી આપનાર/સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી

ઓળખાણ આપનારની સહી

“પ્લેટીનમરીયાલીટી”ના વહિવટકર્તા ભાગીદાર..

૧.....

૨.....

૧.....

ધનશ્યામભાઈ નરેન્દ્રભાઈ સોની

(સહી)

સબરજીસ્ટાર.....

૨.....

અવિનાશ જગદીશભાઈ મીસ્ત્રી