:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::

આજ રોજ તા............ને ....વારના રોજ "ક્રિયાન રેસીડન્સી" નામની યોજનામાં......... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં...........નો રુા......................માં વેચાણ દસ્તાવેજ

લખી લેનાર/ વેચાણ રાખનાર/ પ્રથમ પક્ષવાળા (એલોટી):

...................ઉ.વ.આ................ધંધો.................

.... રહેવાસીઃ- ઠે...................................

...................................**આઈ.ટી.પાન નંબર**

.... **આધાર નંબર** ....

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પ્રથમ પક્ષવાળા " અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા એલોટી તેમાં તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળા અને /તથા તેઓના વંશ,વાલી,વારસો,સકસેસરો,એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખી આપનાર/ જમીન માલીક /ડેવલપર્સ/બીજા પક્ષવાળા (પ્રમોટર):

હેઝલ ડેવલોપર્સ-એ નામની માલીકી પેઢીના માલિક- અમીત દેવેન્દ્ર ટેલર, ઉ.વ.આ. ૩૭, ધંધો-વેપાર, રહેવાસીઃ ઠે. ૫૫, બીજો માળ, વસુધા એપાર્ટમેન્ટ, મહાવીર સ્વામીની પોળ, રાવપુરા,વડોદરા.

આધાર નં.6909 3003 3440 પાન કાર્ડ નં.AHFPT2647G

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ આપનાર અથવા પ્રમોટર અમો તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા માલીક તથા વખતો વખત હયાત માલીક તથા તેઓના વંશ,વાલી,વારસો,સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે...

(એ) શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા,વડોદરા કસ્બાના રે.સર્વ નં. ૧૬૫-૧૬૮/૨, મહાવીર સ્વામીની પોળમાં આવેલ છે.પ્લોટ નં.૩૮ અને ૪૦ વાળી મિલકત, જે સીટી સર્વેના નકશા **વિભાગ-બી- ટીકા નં. ૨૧/૨,સીટી નં. ૧૬૫,ક્ષેત્રફળ ૬૧.૪૩ ચો.મી. તથા સીટી સર્વે નં.૧૬૮/૨, ક્ષેત્રફળ ૮૧.૬૬૨ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૪૩.૦૯ ચો.મી.વાળી મિલકત** સદર સીટી સર્વે નં.૧૬૫ વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૭૮૬ તા.૦૭/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ ૧)જયશ્રીબેન દ્વારકેશ પંડયા ૨) યેશા દ્વારકેશ પંડયા અને ૩) ઋક્ષત દ્વારકેશ પંડયા નાઓ પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ સીટી દફતરે ફેરફાર નોંધ નં.૧૦૧૩૪, તા. ૨૭/૦૮/૨૦૨૧ થી પડેલ છે તથા સીટી સર્વે નં. ૧૬૮/૨ વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૫૯૧ તા. ૨૦/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ ૧) પ્રવિણભાઈ મોતીલાલ શાહ ૨) તેજસ નટવરલાલ શાહના કુ.મુ. હિરલ પરીખ તે ચિરાગભાઇની પત્નિ તેમજ નટવરલાલ શાહ ની દિકરી ૩) હિરલ પરીખ તે ચિરાગભાઇની પત્નિ તેમજ નટવરલાલ શાહ ની દિકરી ૪) રીટાબેન નવનીતલાલ શાહ ૫) સમીર નવનીતલાલ શાહ ના કુ.મુ. શેફાલી શીશીર શાહ તેમજ નવનીતલાલ શાહની દિકરી. ૬) શેફાલી શાહ તે શીશીર શાહની પત્નિ તેમજ નવનીતલાલ શાહ ની દિકરી નાઓ પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ સીટી સર્વે દફતરે ફેરફાર નોંધ નં.૧૦૨૫૨, તા. ૨૨/૧૦/૨૦૨૧ થી પડેલ છે. આમ સદરહું મિલકત અમો લખી આપનારના નામે ચાલે છે અને તેનો માલીકી હકકે કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ જે આધારે અમો બીજા પક્ષવાળા માલીક મુખત્યાર થયેલ છે, આ માલીકી હકક અને અધિકાર થી સદર જમીન અમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકી અને કબજો ભોગવટાની છે.

(બી) સદર મજકુર સઘળી મિલકત ગામતળમાં હોવાથી એન.એ.ની પરમીશનની જરુર નથી.

(સી) જત સદરહુ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ જમીન અંગે વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનને મંજુર કરેલા લે-આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ રજાચિઠ્ઠીનંબરઃ **VMC/ 25-08-2021/ 2010565/ 01/ 035364** તારીખઃ ૨૫/૧૦/૨૦૨૧ થી મેળવેલ હતી તથા રીવાઈઝડ રજાચિઠ્ઠી નં. **વોર્ડ-૭ (નવિન)/એપાર્ટમેન્ટ/૩૫/૨૦૨૨-૨૦૨૩,** તારીખઃ ૧૭/૮/૨૦૨૨થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **"ક્રિયાન રેસીડેન્સી"** નામથી રહેણાંક હેતુ માટેના ફલેટો બાંધવાની સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે જેમાં ૧૫ ફલેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે.

(ડી) જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન સત્તાધીકારી પાસે રજી.નં.........................ની નોંધણી કરાવેલ છે.

૧. જત સદર અમો બીજા પક્ષવાળા/લખી આપનાર તમો લખી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત રુા......................અંકે રુપીયા.......................પુરામાં વેચાણ આપીએ છીએ. જે અવેજની રકમ નીચેની વિગતોથી મળી ગયેલ છે. તેના બદલામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવામાં આવે છે.

અવેજની વિગત

ઉપરોકત અવેજની વિગતમાં જણાવેલ ચેક બેન્કમાં પાસ થયેથી તેના બદલામાં પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે. અને તેનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને બાંધકામ પુર્ણ થયેથી આપવાનો રહેશે અને તમો લખી લેનારે તે સમયે સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકતનો રુબરુ અને પ્રત્યક્ષ કબજો માલીકી હકકે સંભાળવાનો રહેશે.

૨. સદરહું ફલેટ/મીલકત ઉપર કોઈપણ વ્યકિત,બેન્ક,શ્રોફ યા નાણાંકિય સંસ્થાનો ચાર્જ,ગીરો,બોજો કે લીયન કે સુખાધીકાર અગર તો કોઈપણ પ્રકારનો કોઈપણ કોઈપણ હકક કે અધિકાર અમો લખી આપનારે ઉભો કરેલ નથી. તેમજ સદર ફલેટ/મીલકત અમોએ અન્ય કોઈને જામીન ગીરીમાં લખી આપેલ નથી કે તેના ઉપર કોર્ટનો મનાઈ હુકમ કે એટેચમેન્ટ નથી. સદર ફલેટ/મીલકત અંગે અમોએ કોઈપણ પ્રકારના વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેનો કરાર, બાનાખતથી કે ભેટ કરારથી કે લેખિત યા મૌખીક અન્ય કોઈપણ વ્યકિત,સંસ્થા કે વ્યકિતના સમુહની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી. અમો લખી આપનારે તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી છીએ.તેમ છતાં સદર ફલેટ/મીલકતના ટાઈટલ અંગે કોઈપણ જાતનો વાંધો અગર તકરાર યા અડચણ ઊભી થાય તો તે તમામ હરકતો અમો લખી આપનાર તમોને અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું. જો તે તમારે દુર કરવા યા કરાવવાનો પ્રસંગ આવે તો તે અંગેનો તમામ ખર્ચ અમો લખી આપનાર તમોને તાત્કાલીક કોઈપણ પ્રકારની તકરાર સિવાય ચુકવી આપવા માટે બંધાયેલ છીએ તેની બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે.

૩. સદર ફલેટ/મીલકત અંગેના આજદીન સુધીના તમામ સરકારી તેમજ અર્ધ-સરકારી વેરા,વડોદરા મહાનગર સેવા સદનના ટેક્ષ તથા રેવન્યુ ટેક્ષ અમોએ ભરેલા છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદના તમામ વેરા તથા ટેક્ષ તમો વેચાણ લેનારે ભરવાના રહેશે. પરંતુ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ભવિષ્યમાં આજદિન સુધીના જો કોઈ વેરા અથવા ટેક્ષ બાકી નીકળી આવશે તો તે તમામ રકમ અમો લખી આપનારે ભરવાની રહેશે તેવી બાંહેધરી અને

વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટ,નોંધણી ફી, લખાઈ ફી,વિગેરે જેવો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવેલ છે અને ભવિષ્યની જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમામ રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની છે.

૪. સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ મીલકત તમો વેચાણ રાખનારને નળ,ડ્રેનેજ ગેસ કનેકસન,લાઈટ,ટોઈલેટ, બાથરુમ, તાર, ટેલીફોન, ડીશ,ઈન્ટરનેટ, કોમન લીફટ,સ્ટ્રીટ લાઈટ વિગેરે તમામ સુવિધાઓને લાગતા તમામ પ્રકારના હકકો સહ,હવા ઉજાસ તથા સુખાધીકાર ના હકકો સાથેની તથા તેને લાગતા વળગતા એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક તથા સહીયારા રસ્તાના તથા પાણીના નીકાલના સર્વે પ્રકારના હકકો સાથેની મીલકતના તમામ પ્રકારના કોમન હકકો સાથેની તથા **"ક્યિાન રેસીડેન્સી"** ના સભાસદ તરીકેના તમામ હકકો યાવતચંદ્ર દિવાકરો,કુલ અભરામના દાવે સુરજ ચંદ્ર તપે ત્યાં સુધીના હકકો તથા અધિકાર સાથે આજરોજ વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકતના તમો/ પ્રથમ પક્ષવાળા આજથી માલીક થયા છો અને આ મીલકત નો હકક કોમ્પલેક્ષ ના નિયમોને આધીન રહી ને તમારે ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા તથા કરાવવાનો છે. સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત ઉપર તમો આજથી સંપુર્ણ હકક ધરાવો છો અને તેમાં અમો તથા અમારા વંશ,વાલી,વારસદારોનો કોઈપણ જાતનો લાગ,ભાગ,હકક,હીસ્સાનો સબંધ રહેતો નથી.

૫. સદર **"ક્યિાન રેસીડેન્સી"** નામની યોજના પૈકી નીચે પરિશિષ્ટ-ર માં જણાવેલ મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેથી ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ કોમન પાર્કીગની જગ્યામાં તમામ સભાસદો / મેમ્બરોએ/ સીદર એપાર્ટમેન્ટના રહીશોએ કોઈને આવવા જવામાં અડચણ રુપ ન થાય તે રીતે વાહનોનું પાર્કીગ કરવું- કરાવવાનું છે. કોઈ પણ સભાસદ અમુક ચોકકસ જગ્યામા પાર્કીગ કરવા-કરાવવા હકક અને અધિકાર કરી શકશે નહિ. તમામ સભાસદોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કીગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ પાર્કીગ કરવું-કરાવવાનું છે. અને તમામ સભાસદોએ / મેમ્બરોએ/ સદર એપાર્ટમેન્ટના રહીશોએ પાર્કીગ ની જગ્યામાં કોઈપણ

જાતનું પાર્કીગ અર્થે અથવા અન્ય કોઈપણ અર્થે હંગામી કે કાયમી બાંધકામ કરવુ-કરાવવાનું નથી કે પાર્કીગનો કોઈ વ્યાપારીક ઉપયોગ કે ઉપભોગ કરવાનો નથી.

૬. અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મીલકતના તમો સ્વતંત્ર માલીક છો અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ ના આધારે સદરહું મીલકત સીટી સર્વે કચેરી, મધ્ય ગુજરાત વીજ કંપની લી. રેવન્યુ દફતરે તથા સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી તથા અન્ય સંસ્થા વિગેરેમાં તમો વેચાણ રાખનારના નામે કરાવી શકશો. આ માટે અમો લખી આપનારની જયાં જયાં અને જયારે જયારે સહી સંમતીની જરુર પડે ત્યાં અને ત્યારે તે તમામ તમો બખી લેનારને કરી આપવા માટે કાયદેસર બંધાયેલા છીએ. સદર એપાર્ટમેન્ટ ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કીગ અને ફર્સ્ટ ફલોરથી ફીફથ ફલોર ઉપર રહેણાંક યુનીયોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. એપાર્ટમેન્ટમાં ગ્રાઉન ફલોર ઉપર જે પાર્કીગમા જગ્યા આવેલ છે તે ફકત કોમન પાર્કીગ માટે છે તે પાર્કીગની જગ્યામાં ફલેટ વેચાણ રાખનારે કે કોઈપણ જાતનું કામ ચલાઉ કે કાયમી શેડ બનાવવાનો નથી કે કોઈપણ જાતનું દબાણ કરવાનું નથી કે આજુબાજુની મીલકતના માલીકોને અગર તો એપાર્ટમેન્ટ અનય મીલકત માલીકોને માનસીક ત્રાસ કે દુઃખ દર્દ કે અડચણ થાય તેવો ઘોંઘાટ કરવાનો નથી. તેમ છતા આવૃ કૃત્ય ફલેટ વેચાણ રાખનાર કરશે તો તે અટકાવવાની પુરેપુરી સતા કોમ્પ્લેક્ષ ના અન્ય સભાસદો/ માલીકોની છે અને રહેશે. અને તેવો તેવી કામગીરીને રોકવા હકકદાર અને અધિકારી છે અને રહેશે.

૭. સદર પ્રોજેકટમાં નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીગની જેટલી જગ્યા આવેલ છે તેમા એપાર્ટમેન્ટના તમામ રહીશોએ સંયુકત રીતે જે તે સમયે જેટલી પાર્કીગની જગ્યા હોય તે પ્રમાણે સંયુકત રીતે ટુ-વ્હીલર તથા ફોર-વ્હીલર પાર્કીગ કરવાનું રહેશે. ટુ- વ્હીલર કે ફોર-વ્હીલરનું અલગ અલગ પાર્કીગ નથી કે કોઈપણ સભાસદને અલાયદુ કે સ્વતંત્ર પાર્કીગ એલોટ કરવામાં આવેલ નથી.

૮. સદર વેચાણ આપેલ મિલકત **"ક્રિયાન રેસીડેન્સી"** નામની યોજનામાં આવેલ છે. તેથી એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભાસદો/મેમ્બરો ભેગા મળીને

જાળવણી,સાચવણી,સફાઈ,નિભાવણી,કોમન મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ માટે વિકાસ મંડળ કે એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવે તો તેમાં તમો લખી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ/ મેમ્બર થવાનું રહેશે અને તેના નિતિ નિયમોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેથી સદર એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભાસદોને જે કાંઈ સહીયારા હકક અને અધિકાર મળવા પાત્ર છે તે તમામ તમો મેળવવાને હકકદાર છો. અને વહીવટ ખર્ચ,કોમન સુવિધા તમો મેળવવાનો હકકદાર છો અને વહીવટ ખર્ચ,કોમન સુવિધા માટે વરાડે/સરખા ભાગે આવતો ખર્ચ પણ તમારે આપવાનો રહેશે. કોમન પેસેજ તથા લીફટમાં અન્ય કોઈને પણ કોઈને અડચણરુપ થાય તેવો માલ-સામાન કાયમી કે હંગામી ધોરણે મુકવાનો નથી તથા સભાસદોને સહકાર આપવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને શરતથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને લખી આપવામાં આવેલ છે.

૯. નીચે પરિશિષ્ટ જણાવેલ એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યો માટે ઓવરહેડ તથા અંડર ગ્રાઉન પાણીની ટાંકી છે, તેમાંથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ/સેન્સો, તે માટે લાઈટ વિગેરે જે કાંઈ મુકવામાં આવે તેનો નિભાવણી ખર્ચ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે જેવા તમામ ખર્ચ તથા નવીન નાંખવાનો ખર્ચ બીલ્ડીગના તમામ સભાસદોએ વરાડે/સરખા હીસ્સે આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમોએ પણ આપવાનો રહેશે. એપાર્ટમેન્ટના હયાત પાણી જોડાણ સિવાય કોઈપણ સભાસદ પોતાનું અલગથી સ્વતંત્ર પાણી જોડાણ માંગી શકશે નહી કે પોતાના ફલેટમાં સ્વતંત્ર ટાંકી લગાવી શકશે નહી.

૧૦. સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ એપાર્ટમેન્ટમા **બહાર બાલ્કની,ગ્રીલ, કલર તથા એલીવેશનમાં કોઈપણ મેમ્બર/સભાસદોએ કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી.** આ કોમ્પ્લેક્ષના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર જેવો કે બીમ કે કોલમમાં સુધારો-વધારો કોઈપણ સંજોગોમાં હાલમા કે ભવિષ્યમાં થઈ શકશે નહી તેમજ સદર **"ક્રિયાન રેસીડેન્સી"** નામની યોજનામાં દર્શાવેલ ખુલ્લી જમીનના કોઈપણ પ્રકારે કોઈપણ સભાસદ/મેમ્બર હાલમાં કે ભવિષ્યમાં અંગત માલીકી માંગી શકશે નહી. તે જમીન કાયમને માટે ખુલ્લી

રાખવા વેચાણ રાખનાર તથા સમગ્ર યોજનાના અન્ય સભાસદો બંધાયલા છે અને રહેશે. એપાર્ટમેન્ટના દાદર,ઓટીએસ કે કોઈપણ ખુલ્લી જગ્યામા કોઈપણ પ્રકારની વધારાની ગ્રીલ કે ગ્રીલ બોક્ષ અથવા સતો દબાણ થઈ શકે તેવું કોઈપણ પ્રકારનું કામકાજ કરી કરાવી શકશે નહી અને એપાર્ટમેન્ટમા દર્શાવેલ તમામ ઓ.ટી.એસ.ને કોઈપણ પ્રકારે દબાણ કરીને કે પેક કરીને બાંધીત કે બંધ કરી શકાશે નહી. એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ ભાગમાં કે તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનું કામકાજ કરો ત્યારે તેના માળખાકીય (સ્ટ્રકચર) ભાગને અથવા સતેમાં આવેલ જોડાણોને કોઈપણ પ્રકારનું નુકસાન થશે તો તેની જવાબદારી જે તે કામ કરનાર અથવા કરાવનાર સભાસદની રહેશે અને તેને મુળ પરિસ્થિતિમાં લાવવાની ખર્ચની જવાબદારી પણ જે તે કામ કરનાર અથવા કરાવનાર સભાસદની રહેશે. અને તેમાં પ્રમોટરની કોઈપણ જાતની જવાબદારી બનતી નથી અને રહેશે નહી.

૧૧. નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મીલકતની જે દિવાલો બાજુની મીલકત સાથે લાગીને આવેલ છે તથા સ્લેબની ઉપર નીચે તમામ દિવાલો તે બન્નેની સહીયારી ગણાશે. અને તેનું માપ દિવાલના મધ્ય બિંદુથી ગણવાનું છે.

૧૨. સદરહું યોજના/ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિ વાળી હોઈ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત/ફલેટના માપ પ્રમાણેની માલીકી તમો લખી લેનારાઓની રહેશે. પરંતુ સદર યોજનાની જમીન કે અન્ય બાંધકામ માંથી પોતાનું આગવો અલગ ભાગ જુદો પાડી શકાશે નહી તે કાયમી સહીયારો અને વણ-વહેચાયેલો રહેશે અને ભવિષ્યમાં તમો વેચાણ રાખનાર નીચે પરિશિષ્ટ-ર માં જણાવેલ મિલકત વેચાણ અથવા તબદીલ થવા ગીરો કરો ત્યારે સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને જે જે હકકો અને અધિકારો મળેલ છે, ફકત તેજ મળેલ હકકો અને અધિકારો તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ ઉપરના નિયમો તથા શરતોને તથા વખતો વખત બનાવવામાં આવેલ નિયમોને આધિન હકકો અને અધિકારોસહ વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરી શકશો, તેવી સ્પષ્ટ શરતસહ સસદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૩. કબજો લેવાની કાર્યવાહી : પ્રમોટર સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર કરાર મુજબના સંપુર્ણ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ જ ૩ મહીનાની અંદર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશો.

૧૪. પ્રમોટર ધ્વારા લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તેયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૧૫ માં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે.

૧૫. એલોટી ધ્વારા ફલેટનો કબજો લેવામાં ચુક થવી : ઉપરોકત મુદ્દા ૧૩ મુજબ પ્રમોટર ધ્વારા લેખિત સુચના મળ્યેથી એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તીઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો સોંપશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ ફલેટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નંબર-૧૩ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચેક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટના એસોસીએશન ધ્વારા નકકી કરેલ વરાડે પડતા ખર્ચાઓ ચુકવવા બંધાયેલ છે

૧૬. સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સાંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તી શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી,ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

૧૭. સદર કરારમાં દર્શાવેલ ફલેટ/યુનીટ અથવા બીલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી સદર

કરારની રુએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા,પાર્કીંગ સ્પેશ,લોબી,દાદર,ટેરેસ,મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી.

૧૮.વિવાદનું નિરાકરણ કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનની થી લાવવાનો રેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધિન સક્ષમ સત્તા (કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી) સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૧૯. સંચાલક કાયદો : સદર કરારની રુએ ઉદ્દ્ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાય ક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

૨૦. સદરહુ વેચાણા દસ્તાવેજ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તા..................ના રોજ થયેલ બાનાખત નોટરી નોંધણી નંબર..........સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધેલ નોંધણી નં..........ના અનુસંધાને કરી આપેલ છે.

૨૧. કરાર રદ કરવા બાબત- (**Severability**):

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ,ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરુપ હોવી જરુરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે

<u>પરિશિષ્ટ-૧</u>

<u>"ક્રિયાન રેસીડેન્સી" વાળી આખી મિલકતનું વર્ણન :</u>

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા. સબ-રજીસ્ટ્રેશન વડોદરા વડોદરા કસ્બાના રે.સર્વે ૧૬૫ મહાવીર સ્વામી ની પોળ આવેલ પ્લોટ નં.૩૮ અને ૪૦ વાળી મિલકત,જે સીટી સર્વેના નકશા **વિભાગ-બી- ટીકા નં. ૨૧/૨ સીટી સવે નંબર ૧૬૫ ક્ષેત્રફળ ૬૧.૪૩ ચો.મી. તથા સીટી સર્વે નં. ૧૬૮/૨ ક્ષેત્રફળ ૮૧.૬૬૨ ચો.મી મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૪૩.૦૯ ચો.મી. વાળી મિલકત** સદરહું મિલકતની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :- બીપીનભાઈ શાહની પ્રોપર્ટી

પશ્વિમ : મહાવીર સ્વામીની પોળનો રોડ

ઉતરે :- ફુલવતી બેનને પ્રોપર્ટી

દક્ષિણે :- જેન દેરાસરની પ્રોપર્ટી

<u>પરિશીષ્ટ-૨</u>

<u>વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન</u>

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, વડોદરા કસ્બાના રે.સર્વુ નં.૧૬૫ મહાવીર સ્વામીની પોળ માં આવેલ પ્લોટ નં. ૪૦ વાળી મિલકત જે સીટી સર્વના નકશા **વિભાગ બી. ટીકા નં. ૨૧/૨ સીટી સર્વે નં. ૧૬૫ ક્ષેત્રફળ ૬૧.૪૩ ચો.મી તથા સીટી સર્વે નં. ૧૬૮/૨ ક્ષેત્રફળ ૮૧.૯૯૨૫ ચો.મી.મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૪૩.૦૯ ચો.મી. વાળી મિલકત** માં વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને મંજુર કરેલા લે-આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ રજા ચીઠ્ઠી નંબર **VMC/25-08-2021/2010565/01/035364,** તારીખઃ ૨૫/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર થયેલ તથા રીવાઈઝડ રજાચિઠ્ઠી નં. **વોર્ડ-૭ (નવિન)/એપાર્ટમેન્ટ/૩૫/૨૦૨૨-૨૦૨૩**, તારીખઃ ૧૭/૮/૨૦૨૨નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ **"ક્રિયાન રેસીડેન્સી"** ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .....ચો.ફુટ તથા બિલ્ટ –અપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ......ચો.ફુટ વણવહેચાયેલ વરાડે પડતી

એફ.એસ.આઈ.નું ક્ષેત્રફળ....ચો.મી. વરાડે પડતી વણવહેચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ.....ચો.મી. વણવહેચાયેલ વરાડે પડતું પાર્કીગનું ક્ષેત્રફળ.........ચો.મી. વણવહેચાયેલ વરાડે પડતી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ......ચો.મી. તથા વણવહેચાયીેલ વરાડે પડતા પેસેજ તેમજ લીફટનું ક્ષેત્રફળ..............ચો.મી.ની સાથે કુલ સુપર બીલ્ટ અપ ક્ષેત્રફળ ....ચો.ફુટ વાળી મિલકત, જેની ચતુ:સીમાનીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-

પશ્ચિમ :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

બીલ્ડીગ યુઝ પરમીશન / ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ સદર બિલ્ડીગની એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ તેમજ ટેરેસ રાઈટસના તમામ હકકો પ્રમોટરના રહેશે નહી અને તેવા તમામ હકકો સદર બિલ્ડીગની નોંધણી થયેલ સોસાયટીના રહેશે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાએ અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો પક્ષવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી,વંચાવી,સમજી,વિચારી,દિલના સાવધપણામાં, અકકલ હોશીયારીથી,બીન કેફ અવસ્થામાં તેમજ કોઈપણ ધાક ધમકી રજુઆત કે ગેર સમજુતી સિવાય સભાન અવસથામાં અમારી રાજીખુશીથી કરેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી,વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ અમો અમારી સહી નીચે સાક્ષીઓની રુબરુમાં કરી આપેલ છે.

<u>લખી આપનાર/જમીન માલીક/ડેવલપર્સ/ બીજા પક્ષવાળા</u>

હેઝલ ડેવલપર્સ

એ નામની માલીકી પેઢીના માલિક :-

....

અમીત દેવેન્દ્રભાઈ ટેલર

<u>સાક્ષી :-</u>

૧......................

૨......................

વેચાણ આપેલ મિલકતના ફોટોગ્રાફસ

વેચાણ આપેલ મિલકતનું પોષ્ટલ સરનામુ :

ફલેટ નં..............................માળ " ક્રિયાન રેસીડેન્સી " મહાવીર સ્વામીની પોળ રાવપુરા વડોદરા.

વેચાણ આપનારની સહી   વેચાણ રાખનારની સહી

રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ-૩૨(એ) મુજબનું શીડયુલ

નામ તથા સહી **ફોટો** **ડાબા હાથનું અંગુઠાનું નિશાન**

લખી આપનાર /જમીન માલીક /ડેવલપર્સ) બીજા પક્ષવાળા :

હેઝલ ડેવલપર્સ

એ નામની માલીકી પેઢીના માલિક :

અમીત દેવેન્દ્રભાઈ ટેલર

....

(અમીત દેવેન્દ્રભાઈ ટેલર)

લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :

....

(   )