: રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ અટલાદરા, તા.જી.વડોદરા "શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી" નામની યોજનાના ટાવર......... માં ....ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં............., વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ

રૂા...................../- અંકે રૂપિયા .... પુરાનો :

આજ રોજ સંવત ૨૦૭૪ ના શ્રાવણ સુદ ને વાર, તારીખ : .૨૦૧૮ ના રોજ

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / એકતરફવાળા :

શ્રી ...., ઉ.વ.આ........, ધંધો -............., રહેવાસી, ...

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ "લખાવી લેનાર, વેચાણ રાખનાર, એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર / જમીન માલીકો / વેચાણ આપનાર / બીજીતરફવાળાઃ

૧. **જયંતિભાઈ દલસુખભાઈ પંચાલ,** ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, ૪-એ, આમ્રકુંજ સોસાયટી, સ્પંદન એપાર્ટમેન્ટ પાછળ, ઉર્મિ-વેકસીન રોડ, વડોદરા, ગુજરાત.

૨. **શ્રીમતિ મનસ્વીની કાર્તિક પંચાલ,** ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, ૪-એ, આમ્રકુંજ સોસાયટી, સ્પંદન એપાર્ટમેન્ટ પાછળ, ઉર્મિ-વેકસીન રોડ, વડોદરા, ગુજરાત.

જેઓ પોતે તથા વ્યકિતગત રીતે તથા નારાયણ રિઅલ્ટી પ્રા. લી. એ નામની કંપની જે અગાઉ નારાયણ લેન્ડ એન્ડ એસ્ટેટ કું એ નામની ભાગીદારી પેઢી તરીકે ઓળખાતી અને તે નામે વેપાર-ધંધો કરતી હતી તેના ડાયરેકટર/ભાગીદાર તરીકે લીગલ કેપેસીટીમાં.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"અમો"** અને /અથવા **"લખી આપનાર / વેચાણ આપનાર / બીજીતરફવાળાઓ"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર / વેચાણ આપનાર / બીજીતરફવાળાઓ તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

For Shree Ghanshyam Enterprise

Partner

<u>સંમતી આપનાર / ડેવલોપર્સ / ત્રીજીતરફવાળા :</u>

શ્રી ઘનશ્યામ એન્ટરપ્રાઇઝ (Pan No.ADNFS7431F) એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો -

૧. **અતુલભાઇ ઘનશ્યામભાઇ અમીન,** ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો - વેપાર, રહેવાસી, ઠે.અમીન ખડકી, તરસાલી ગામ, તરસાલી, વડોદરા, ગુજરાત. **Pan No. ABKPA2622B.**

૨. **હાર્દિક રમેશભાઇ વિરડીયા,** ઉ.વ.પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી, ઠે.એ/૨૧, જલારામધામ સોસાયટી, માંજલપુર, વડોદરા, ગુજરાત. **Pan No. AORPV9698E.**

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **સંમતી આપનાર/કન્ફરમીંગ પાર્ટી** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તેઓ પોતે તથા તેમના ડેવલોપર્સ - ભાગીદારી પેઢીના હાલના તેમજ વખતોવખતના ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા સંયુક્ત રીતે તમો એકતરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા ભોગવટાની મિલકત **શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ અટલાદરા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૫, મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૧૨૩૦ ચો.મી. છે, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૫ (અટલાદરા) માં થતા તેને ઓરીજનલ પ્લોટ નં.૯૧, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૯+૯૦+૯૧+૯૭+૯૮+૯૯+૧૦૧+૧૦૩+૧૦૪+૧૦૫/૩ ફાળવવામાં આવેલ છે, તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં.૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૨ ચો.મી. તથા સબ-પ્લોટ નં.૨ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૨ ચો.મી. પૈકી ૮૬૧.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૩૩૩.૦૦ ચો.મી. (જેમાં ૨૮૦.૭૯ ચો.મી. રોડનો સમાવેશ થયેલ છે) વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન/મિલકત** આવેલી છે, જેને હવે પછી અહી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"સદરહુ જમીન"** તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત મુળ ચુનીલાલ મોતીભાઈ ચૌહાણ વિગેરેનાઓના નામે ચાલતી આવતી હતી તેઓ પાસેથી સદરહું મિલકત સબ પ્લોટ નં.૧ અંગે આ કરારના બીજી તરફવાળા પૈકી નં.૧ એ તા.૦૯/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૧૯૦ થી વેચાણ રાખેલ છે તથા સબ પ્લોટ નં.૨ વાળી મિલકત આ કરારના બીજી તરફવાળા પૈકી નં.૨ એ તા.૦૪/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ

For Shree Ghanshyam Enterprise

Partner

નં.૧૩૧૦૨ થી વેચાણ રાખી સદરહું મિલકતના માલિક થયેલ છે. જે અન્વયેની ગામના નમુના નં.૦૬ માં અનુક્રમે નોંધ નં.૪૦૮૫ અને ૪૦૮૬ થી નોંધ દાખલ છે. સદરહુ વિગતે અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓ સદરહું મિલકતના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા છીએ. આમ અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓને સદરહું જમીન વેચાણ, વ્યય, ટ્રાન્સફર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક, અધિકાર અને સત્તા છે. જેને હવે પછી અહી આ બાનાખતમાં **"સદરહુ જમીન/મિલકત"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

અમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ જમીન ડેવલોપ કરવા માટે ત્રીજીતરફવાળાને બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે, જે બાનાખત સબ-રજીસ્ટ્રાર, વડોદરા સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે, સદર જમીનના અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર બીજીતરફવાળા જમીનમાલિકોના નામે મંજુર થયેલા લે-આઉટ પ્લાન તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ સદરહું જમીનમાં ડેવલોપમેન્ટનુ કાર્ય **શ્રી ઘનશ્યામ એન્ટરપ્રાઇઝ** એ કરેલ બાનાખત કરારની શરતોને આધીન કરેલ છે, તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં તેઓ ડેવલોમેન્ટ ખર્ચનો અવેજ સ્વીકારતા હોય તેઓએ સંમતી આપનાર પક્ષકાર તરીકે સામેલ થઇ સહી કરી આપેલ છે. તેથી તેઓને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ત્રીજીતરફવાળા તરીકે સામેલ કરેલ છે.

સદરહું જમીન પર બાંધકામ કરવા માટે અમો લખી આપનારએ ધારા-ધોરણસર જરૂરી લે-આઉટ અને બિલ્ડીંગ પ્લાન નકશા તૈયાર કરી વડોદરા મહાનગર પાલીકા**માં જરૂરી બાંધકામની પરવાનગી મેળવવા રજુ કરતા,** વડોદરા મહાનગર પાલીકા **એ વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.વોર્ડ-૬/એલ/૨૦/૨૦૧૮-૨૦૧૯, તા.૦૭.૦૭.૨૦૧૮ થી મેળવી બાંધકામ કરેલ છે, જે સમુહનું નામ "શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી" રાખવામાં આવેલ છે.**

સદરહુ જમીનનો બિનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે.કલેકટરશ્રી વડોદરાનાઓએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.તત્કાલ/એન.એ./એસ.આર./૮૨/૨૦૧૭-૧૮, તા.૦૧.૦૧.૨૦૧૮ થી આપેલ છે.

સદરહું ઉપરોક્ત મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ "શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી" નામની યોજનાના .... ટાવરમાં .... ફલોર પર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નં.............., જેનુ બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. કાર્પેટ તથા કોમન યુટીલીટી નું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા વરાડે

For Shree Ghanshyam Enterprise

Partner

પડતી વણ-વહેચાયેલ રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ તથા કોમન જમીનનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી મિલકત (જેની વિશેષ વિગત હવે પછી અહી મિલકતના પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે) તમો એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખવા માંગણી કરતા અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓએ વેચાણ આપવા ઇચ્છા, રાજી-ખુશી દર્શાવતા તમો એકતરફવાળાને રૂા............................./- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે, જેને હવે પછી અહી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહું મિલકત" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના વેચાણ અવેજની રકમ રૂા......................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો એકતરફવાળા તરફથી અમો લખી આપનારાઓને નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે, જે વેચાણ અવેજની રકમ મળ્યાની અમો લખી આપનારાઓ આ સ્વીકૃતિ પહોંચ તમો એકતરફવાળાને લખી આપીએ છીએ.

<u>વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત</u>

સદરહું વિગતે "સદરહું મિલકત" ના વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ તમો એકતરફવાળા તરફથી અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાને મળ્યાની અમો આ સ્વીકૃતી પહોંચ લખી આપીએ છીએ અને બદલામાં અમારી માલીકીની "સદરહું મિલકત" (વિશેષ વિગત મિલકતના વર્ણન પરિશિષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબ) તેના તમામ પ્રકારના હકક, અધિકાર, શરતો સાથે તમો એકતરફવાળાને વેચાણ લખી આપી તમો એકતરફવાળાને "સદરહું મિલકત" ના સ્વતંત્ર માલીક, હકકદાર, કબજેદાર બનાવેલ છે, અને "સદરહું મિલકત" નો ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો તમો એકતરફવાળાને અમો બીજીતરફવાળાએ સુપ્રત કરી આપેલ છે, જે ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો, સ્થળે તમો એકતરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે.

તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ "સદરહું મિલકત" આ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે તમો એકતરફવાળાએ તમારા ખર્ચે સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરી, વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાં વેરા દફતરે, સીટી-સર્વે કચેરી, રેવન્યુ રેકર્ડમાં, એમ.જી.વી.સી.એલ. કચેરીના વિદ્યુત જોડાણમાં તમારા

For Shree Ghanshyam Enterprise

Partner

નામે તમારા ખર્ચે દાખલ કરી લેવાની છે. આ માટે જયાં જયાં અમો બીજીતરફવાળાની સહી, કબુલાતની જરૂર હોય તે અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાએ કરી આપવાની છે.

સદરહું "શિવાલીક" બિલ્ડીગ આર.સી.સી., ફ્રેમ-સ્ટ્રકચર સીસ્ટમથી બાંધેલ હોય સદર બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. ફ્રેમ-સ્ટ્રકચર, બીમ, કોલમ, દરેક ફલોરની ઉપરની તથા નીચેની છતો (સીલીંગ), કોમન દાદરો, કોમન દીવાલો, વણ-વહેંચાયેલી જમીન, ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરવેલ, લીફટ તથા અન્ય સામુહીક વપરાશની ચીજ વસ્તુઓ તમો એકતરફવાળાએ તથા બિલ્ડીંગના અન્ય ફલેટ / દુકાન માલિકીનો સામુહીક અને વણવહેચાયેલી રહેશે અને સદર તમામ સામુહીક સુવિધાનો ઉપયોગ, ઉપભોગ તમામ ફલેટ / દુકાન માલિકોએ સંપ-સહકારથી મજીયારો ભેગા મળીને કરવાનો છે તથા તેનો રીપેરીંગ સમારકામ, મેઇનટેન્સ વિગેરે ખર્ચ આવે તે તમો એકતરફવાળાએ તમારી મિલકતના ક્ષેત્રફળના હિસાબે વરાડે પડતા ભોગવવાના રહેશે.

તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકતના બહારના ભાગે કોમન પેસેજમાં કોઇપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ કે અડચણો રાખવાના નથી કે ઉભા કરવાના નથી અને બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકરનો ફેરફાર કરવાનો નથી. તેમજ બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને કોઇપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરવાનુ નથી કે ફેરફાર કરવાનો નથી, જેની તમો એકતરફવાળા કબુલાત લખી આપો છો.

સદરહુ આખી યોજનાનુ નામ "શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી" રાખેલ છે તે કાયમ માટે રહેશે, તે નામમાં તમો એકતરફવાળા તથા અન્ય કોઇપણ સભાસદોએ કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર બીજીતરફવાળાની પૂર્વ મંજુરી મેળવ્યા સિવાય કરી શકશે નહી.

સદરહુ મિલકત બાબતના તમામ ટાઇટલ અમો એકતરફવાળાએ ચકાસી લીધેલ છે, અને ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકતના ટાઇટલ સબંધે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કરવાના રહેશે નહિ.
તમો એકતરફવાળા તથા અન્ય ફલેટોના મેમ્બરોએ ભેગા મળી સદરહુ "શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી" બિલ્ડીંગના વહીવટ તથા વ્યવસ્થા-મેઇન્ટેનન્સ માટે જે કોઇ એશોસીએશન/ સોસાયટી અથવા મંડળ વિગેરેનું આયોજન કરી સ્થાપના કરો તેમાં તમો એકતરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનુ છે જે અંગેની પ્રવેશ ફી, સભ્ય ફી, વાર્ષિક ફી કે લાગત, ડીપોઝીટ ભરવાની જે રકમ નકકી થાય તે

For Shree Ghanshyam Enterprise
Partner

તમો એકતરફવાળાએ ભરવાની છે, તેમાં તમો એકતરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર કરવા કરાવવાના નથી.

તમો લખાવી લેનાર એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની સંયુક્ત માલીકી, કબજા, ભોગવટાની સ્વપાર્જીત કમાણીની છે, જેમા અમારા સિવાય બીજા કોઈપણ ત્રાહીત વ્યકિત કે અન્ય કોઈપણનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, હિસ્સો, સંબધ કે દર-દાવો નથી તેમજ અમોએ અન્ય કોઇને ગીરો, બક્ષીસ, બાનાખત, વેચાણ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી તેમજ કોઈપણ બેંકનું, સંસ્થાનુ, સહકારી મંડળીનું, સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીનું વ્યકિતગત વિગેરે કોઇપણ જાતના કર, બોજ કે લીયન નથી કે મોર્ગેજ કરેલ નથી અને સદરહુ મિલકત સંપુર્ણ બોજા મુકત તથા કલીયર માર્કેટેબલ ટાઇટલ વાળી છે, તેમજ સદર મિલકત અંગે કોઇપણ કોર્ટમાં કોઇપણ પ્રકારની કાનુની કાર્યવાહી ચાલતી નથી, કે જપ્તીમાં નથી તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ લખી આપી તમો લખી લેનાર એકતરફવાળાને હંમેશ માટે વેચાણ આપી માલિકી દરજજે ટ્રાન્સફર કરી આપેલ છે જે તમો લખી લેનાર એકતરફવાળા, તમારા વંશ, વાલી, વારસો, વિગેરે યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો તથા ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો નિકાલ, ગીરો, બક્ષીસ વેચાણ કે મન ચાહે તે રીતે ટ્રાન્સફર કરવા / કરાવવા માલીક થયા છો. જેથી સદરહુ તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અમો બીજીતરફવાળાનો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એર્ટનીઓનો કોઇપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો માલિકી રહ્યા નથી.

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

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ અટલાદરા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૫, મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૧૨૩૦ ચો.મી. છે, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૫ (અટલાદરા) માં થતા તેને ઓરીજનલ પ્લોટ નં.૯૧, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૯+૯૦+૯૧+૯૭+૯૮+૯૯+૧૦૧+૧૦૩+૧૦૪+૧૦૫/૩ ફાળવવામાં આવેલ છે, તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં.૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૨ ચો.મી. તથા સબ-પ્લોટ નં.૨ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૨ ચો.મી. પૈકી ૮૬૧.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૩૩૩.૦૦ ચો.મી. (જેમાં ૨૮૦.૭૯ ચો.મી. રોડનો સમાવેશ થયેલ છે) વાળી બિનખેતીની જમીન/મિલકતમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ **"શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી"** નામની યોજનાના ....ટાવરમાં

For Shree Ghanshyam Enterprise

Partner

.... ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નં............., વાળી મિલકત તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ છે, જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ટાવર	ફ્લેટ / દુકાન નંબર	ફ્લોર	ફ્લેટ / દુકાનનું બાંધકામનુ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	સદર ફ્લેટ / દુકાનને વરાડે પડતી વણ-વહેચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

<u>સદરહું ફ્લેટ / દુકાનની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.</u>

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપરોક્ત ચર્તુઃસીમા, ખુંટ વચ્ચે આવેલ સદરહુ મિલકત તેમાં આવેલ તમામ પ્રકારના જોડાણો સાથે, અસલ માપ, હદ, દીશા, હકક મુજબ તેને લગતા વળગતા જવા, આવવાના ચાલ નીકાલના હવા, અજવાળા, ઇજમેન્ટ તથા તમામ વ્યવસ્થા, હકક, હીત સબંધ સાથે તથા ભવિષ્યમાં રિધ્ધિ-સિધ્ધિ સાથે, અષ્ટમ સિધધ નવ-નિધિ જે પ્રગટ થાય તે સાથે યાવતચંદ્ર દિવાકરો તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

સદરહું મિલકત તમો એકતરફવાળાએ જાતે સ્થળ તપાસ કરીને બાંધકામ ચકાસેલુ છે અને તેનાથી તમોને સંતોષ થયેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં બાંધકામ બાબતે કોઇ તકરાર તમો લખી લેનાર એકતરફવાળા ઉભી કરશો નહી તેવી બાંહેધરી તમો એકતરફવાળાએ અમો લખી આપનારાઓને આપેલ છે.

આ એપાર્ટમેન્ટના યુનિટ ધારકો જો કોઇ એસોસીએશન કે મંડળની રચના કરે તો તેમાં તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે. અને તેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તથા એસોસીએશનના નિયમોનો પણ તમારે અમલ કરવાનો છે. ઉપરાંત દરેક સભાસદ સાથે સહકારની ભાવનાથી રહેવાનું છે. આ એપાર્ટમેન્ટમાં મુકેલ પાણી ઉપર ચઢાવવાની ઇલેક્ટ્રીક મોટર, લીફટથી થતાં

For Shree Ghanshyam Enterprise

Partner

વપરાશનું બીલ તથા વીજળી ઉપકરણોના મેઇન્ટેનન્સ તથા બીલ્ડીગના કોમન પેસેજની સાફ-સુફી વિગેરેનો કોમન જે ખર્ચ તથા જે કાંઇ મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ તેમજ સભાસદ તરીકેની ફી તેમજ એસોસીએશન નક્કી કરે તે લાગતો તમામ સભાસદોએ સહીયારો કરવાનો છે અથવા સૌ ભેગા મળીને બનાવેલ એસોસીએશન જે નક્કી કરે તે રીતે કરવાનો છે.

આ મિલકતની બોંરીગ, લીફટ વિગેરે સુવિધાઓ સહીયારી રહેશે તથા આ મિલકતમાં ઉપર જે પાણીની ટાંકી બનાવવામાં આવે તે પણ ઉપર નીચેવાળા બધાની સહીયારી રહેશે અને તેનો તમામ પ્રકારનો મેઇન્ટેનન્સનો ખર્ચ બધાને વરાડે પડતો પોત- પોતાના હીસ્સે આવતો ભોગવવાનો છે.

સદર મિલકતનો જે નકશો મંજુર કરેલો છે તેના એલીવેશનમાં કોઇપણ સુધારો વધારો કે ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સદરહું બીલ્ડીગના સ્ટ્રક્ચર સેફટીને અસર કરે તેવી રીતે પણ કોઇ ફેરફાર સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરની લેખીત પરવાનગી સિવાય કરવો નહી. અમો વેચાણ આપનાર જે તે પ્રમાણે વેચાણ કરીએ તે રીતે તેનો વાપર, ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમાં બીજા કોઇ સભ્યોએ વાંધો લેવાનો નથી કે તકરાર કરવાની નથી.

સદર બીલ્ડીગ ભવિષ્યમાં કુદરતી આફતથી પડી જાય તેવા સંજોગોમાં દરેક સભાસદે ભેગા મળી સહીયારા ખર્ચે સદરહું બીલ્ડીગનુ ફરીથી બાંધકામ કરી શકશે. તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તેટલી મિલકતના માપ સીવાય બાકીની મિલકતમાં તમારો કોઇ હક્ક, હિસ્સો નથી એટલે ચાર દિવાલો વચ્ચેની મિલકતની માલિકી તમારી રહેશે.

તમોએ વેચાણ આપેલી મિલકતની આજુબાજુના પેસેજ, દાદર અને પાર્કીગ વિગેરેમાં ગંદકી થાય કે કોઇને અડચણરૂપ થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનું નથી. તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઇ માલસામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઇ ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઇ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી. સદર બિલ્ડીગનું પાર્કીંગ કોમન છે, તેથી દરેક સભાસદે સહકારથી પાર્કીગ કરવાનું રહેશે.

તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતના દાદર, પેસેજ, પાર્કીંગ તથા રસ્તા બીલ્ડીગના મેઇન્ટેનન્સ અંગે જે કોઇ ખર્ચ થાય તે બધાંયે સહીયારો આપવાનો રહેશે. સદર બિલ્ડીગમાં સિકયુરીટી અંગે કોઇ

For Shree Ghanshyam Enterprise

Partner

સિક્યુરીટી ગાર્ડ રાખવામાં આવે તેનો પગાર વિગેરેનો ખર્ચ બધાંએ વરાડે પડતો આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમારે પણ વરાડે પડતો આપવાનો રહેશે.

સદર બિલ્ડીંગના પાર્કીગની જગ્યામાં માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઇપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરી શકશો નહી કે ગંદકી કરી શકશો નહી તેમજ કોઇને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કીગ કરવાનું નથી તેમજ પાર્કીગ પ્લેસનો જે કાંઇપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઇ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઇપણ ઇલેક્ટ્રીક બીલ આવે તેમાં તમો લખી લેનારે સદર બિલ્ડીંગના મંડળ કે એસોશીએશનમાં નકકી કરેલા નિતિ-નિયમો પ્રમાણે તમો લખી લેનારના હીસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

આ મિલકતનું નામ **"શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી"** રાખેલ છે તે કાયમ રાખવાનું છે તેમાં કોઇ ફેરબદલ કરવાનો નથી. સદરહું મિલકતના વડોદરા મહાનગર સેવાસદનના જે કાંઇપણ ટેક્ષ, વેરોઓ ભરવાના આવશે તે તમો વેચાણ રાખનાર એકતરફવાળાએ ભરવાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનારની કોઇપણ જવાબદારી રહેતી નથી.

સદરહું મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે તમો એકતરફવાળા તમારા નામ જોગ સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરી, વડોદરા મહાનગર સેવા સદન, એમ.જી.વી.સી.એલ. કચેરી, સીટી સર્વે કચેરી વિગેરેમાં તમારા નામ જોગ ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તે અમોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. આ કામે જયાં જયાં સહી, કબુલાતની જરૂર હોય તે અમોએ રૂબરૂ જાતે હાજર રહી કરી આપવાની છે, તેની અમો લખી આપનારાઓ ખાત્રી, ભરોસો, વિશ્વાસ લખી આપીએ છીએ અને તે માટે જે કાંઇ ખર્ચ આવે તે તમો એકતરફવાળા ભોગવવાનાં રહેશે.

સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટ એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં, કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગાવઇને કારણે ઉદ્‌ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોઇ ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિ પૂર્તિ માટે પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે નહી.

For Shree Ghanshyam Enterprise

Partner

વિવાદનું નિરાકરણ કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે. આ જવાબદારી સંમતી આપનાર ડેવલોપર્સ / ત્રીજીતરફવાળા-શ્રી ઘનશ્યામ એન્ટરપ્રાઇઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની રહેશે. તેમાં જમીન માલીકોની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ.

સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી / ટેરેસનો વાપર, ઉપયોગ કરવાનો હકક "શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી" ના તમામ સભાસદોનો સહિયારો રહેશે.

<u>સંચાલક કાયદો :</u>

સદર કરારની રૂએ ઉદ્ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના અગાસી (ટેરેસ) ના માલીકી હકકો સાથે મિલકત વેચાણ આપેલ છે. સદર ટાવરની અગાસી (ટેરેસ) ની જગ્યાના તમામ હકકો સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ સભ્યોના રહેશે. ભવિષ્યમાં સદર ટાવરના અગાસી (ટેરેસ) માં વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી (એફ.એસ.આઇ.) મળે તો તે બાંધકામ કરવાના તમામ હકકો એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોના રહેશે તથા તે કરેલ મિલકતમાં લીફ્ટ, ગટર લાઇન, ઓવર હેડ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડના ભાગે આવેલ પાણીની ટાંકીઓ, પાણી તથા લાઈટ તથા ગેસ કનેકશનની લાઇન અંગે જોડાણ કરવા અંગેના હકકો તમામ સભ્યોના રહેશે. અને ટેરેસની માલીકી એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોની રહેશે.

સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો REGISTRATION No. ...., તા. .... ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

For Shree Ghanshyam Enterprise

Partner

આ વેચાણ દસ્તાવેજની ડ્રાફ્ટીંગની વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે તમો લખી લેનાર એકતરફવાળાએ ચુકવવાના છે.

ઉપરોક્ત પરીશિષ્ટ વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાઓએ - તમો લખી લેનાર એકતરફવાળા પાસેથી ઉપર મુજબનો વેચાણ અવેજ સ્વીકારીને, અમારી રાજીખુશીથી, સ્વેચ્છાએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઇને અકકલ હોંશીયારીથી બિનકેફ હાલતમાં, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી વગર સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં લખી આપેલો છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે .... મતુ　　　　અત્રે .... શાખ

<u>વેચાણ આપનાર/ લખી આપનાર/ બીજીતરફવાળાઓ:</u>

૧.............................

૧. ....
(જયંતિભાઇ દલસુખભાઇ પંચાલ)

૨.............................

૨. ....
(શ્રીમતિ મનસ્વીની કાર્તિક પંચાલ)

<u>સંમતી આપનાર / ડેવલોપર્સ / ત્રીજીતરફવાળા :</u>
શ્રી ઘનશ્યામ એન્ટરપ્રાઇઝ એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો -
૧. અતુલભાઇ ઘનશ્યામભાઇ અમીન
૨. હાર્દિક રમેશભાઇ વિરડીયા

૧. ....
(અતુલભાઇ ઘનશ્યામભાઇ અમીન)

૨. ....
(હાર્દિક રમેશભાઇ વિરડીયા)

For Shree Ghanshyam Enterprise
Partner

વેચાણ રાખનાર/લખાવી લેનાર/એકતરફવાળાઃ

....

: વેચાણ આપેલ મિલકતનો ફોટોગ્રાફ્સ :

વેચાણ આપેલ મિલકતનુ પોષ્ટલ સરનામુ :	ફ્લેટ / દુકાન નં.............., ...ફ્લોર, શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી, અટલાદરા, વડોદરા, ગુજરાત.	વેચાણ આપનાર, સંમતી આપનાર તથા વેચાણ લેનાર ની સહી
વેચાણ આપનાર - બીજી તરફવાળા નુ નામ :	૧. જયંતિભાઇ દલસુખભાઇ પંચાલ ૨. શ્રીમતિ મનસ્વીની કાર્તિક પંચાલ	
સંમતી આપનાર / ડેવલોપર્સ / ત્રીજીતરફવાળા નુ નામ :	શ્રી ઘનશ્યામ એન્ટરપ્રાઇઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો - ૧. અતુલભાઇ ઘનશ્યામભાઇ અમીન ૨. હાર્દિક રમેશભાઇ વિરડીયા	
વેચાણલેનાર/એકતરફવાળા નુ નામ :		

For Shree Ghanshyam Enterprise

Partner

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું શીડયુલ

નામ તથા સહી | ફોટો | ડાબા હાથના અંગુંઠાનું નિશાન

વેચાણ આપનાર/ લખી આપનાર/ બીજીતરફવાળાઓ:

૧. ....
(જયંતિભાઈ દલસુખભાઈ પંચાલ)

૨. ....
(શ્રીમતિ મનસ્વીની કાર્તિક પંચાલ)

સંમતી આપનાર / ડેવલોપર્સ / ત્રીજીતરફવાળા :
શ્રી ઘનશ્યામ એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો -
૧. અતુલભાઈ ઘનશ્યામભાઈ અમીન
૨. હાર્દિક રમેશભાઈ વિરડીયા

૧. ....
(અતુલભાઈ ઘનશ્યામભાઈ અમીન)

૨. ....
(હાર્દિક રમેશભાઈ વિરડીયા)

વેચાણ રાખનાર/લખાવી લેનાર/એકતરફવાળા:

....

For Shree Ghanshyam Enterprise
Partner

: પરીશીષ્ટ :

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

અનું નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
૧.	તબદીલ લેખમાં જણાવેલ વિગતેનું વર્ણન મુજબ ના મોજે ગામ અટલાદરા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૫, મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૧૨૩૦ ચો.મી. છે, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૫ (અટલાદરા) માં થતા તેને ઓરીજનલ પ્લોટ નં.૯૧, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૮૯+૯૦+૯૧+૯૭+૯૮+૯૯+૧૦૧+૧૦૩+૧૦૪+૧૦૫/૩ ફાળવવામાં આવેલ છે, તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં.૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૨ ચો.મી. તથા સબ-પ્લોટ નં.૨ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૨ ચો.મી. પૈકી ૮૬૧.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૩૩૩.૦૦ ચો.મી. (જેમાં ૨૮૦.૭૯ ચો.મી. રોડનો સમાવેશ થયેલ છે) વાળી બિનખેતીની જમીન/મિલકતમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ "શ્રી ઘનશ્યામ રેસીડન્સી" નામની યોજનાના ....ટાવરમાં .... ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નં.............., વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.?	હા
૨.	વેચાણ લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ બાંધકામનુ કાર્પેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તેમજ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા વણ-વહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી મિલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે.?	હા
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ તમોને મળેલ છે?	હા
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વીચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે.તે તમે કબુલ રાખો છો.?	હા
૫.	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે.?	હા
૬.	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિઓ એ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે.?	હા
૭.	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે.?	હા
૮.	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકતીઓ સાથે લાવીયા છો.?	હા
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નોઃ		
૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકતીઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો.?	હા
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકતીઓ એક જ છે.?	હા
૩.	કોઇ વ્યકતીએ એ ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથીને એવી તમે ખાતરી આપો છો.?	હા

વેચાણ આપનાર / લખી આપનાર / બીજીતરફવાળાઓ : **સાક્ષીઓ**

૧.............................

૧. ....
(જયંતિભાઇ દલસુખભાઇ પંચાલ)

૨.............................

૨. ....
(શ્રીમતિ મનસ્વીની કાર્તિક પંચાલ)

સંમતી આપનાર / ડેવલોપર્સ / ત્રીજીતરફવાળા :
શ્રી ઘનશ્યામ એન્ટરપ્રાઇઝ એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો -
૧. અતુલભાઇ ઘનશ્યામભાઇ અમીન

For Shree Ghanshyam Enterprise
Partner

૨. હાર્દિક રમેશભાઇ વિરડીયા

૧. ....
(અતુલભાઇ ઘનશ્યામભાઇ અમીન)

૨. ....
(હાર્દિક રમેશભાઇ વિરડીયા)

For Shree Ghanshyam Enterprise

Partner