<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

"DARSHANAM GALLERIA"

આજરોજ **તારીખ : ....../....../૨૦૨૧** ના રોજ **"DARSHANAM GALLERIA"** નામની યોજના પૈકી **....... માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન / ઓફીસ નંબર : ....** નો **રૂ................../-** માં વેચાણ દસ્તાવેજ ... ...

<u>**લખી આપનાર / જમીન માલિક / પ્રમોટર / પહેલા પક્ષવાળા :**</u>

M/s. DARSHANAM BUILDERS, [PAN : AAQFD 6173 K] નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર **અશ્વિન નટુભાઈ પટેલ,**
ઉ.વ.આ.૪૩, ધંધો : વેપાર, [Aadhaar No. 8714-5465-3047]
(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પહેલા પક્ષવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" અથવા "અમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળી પેઢી ના હાલના તથા વખતો વખતના હયાત ભાગીદારોનો પોતેજાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>**લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / બીજા પક્ષવાળા :**</u>

(1) ....,
Aged .... years, Occupation ....,
[PAN : ....] [Aadhaar No. ....]

(2) ....,
Aged .... years, Occupation ....,
[PAN : ....] [Aadhaar No. ....]

Residing at ....
(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "બીજા પક્ષવાળા" અથવા "વેચાણ રાખનાર" અથવા "તમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / લખી આપનારા તમો / બીજા પક્ષવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે ... ...

૧. (એ) જત, સદરહું **ગુજરાત રાજ્ય** ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા** ના મોજે ગામ **તાંદલજા** ની સીમમાં આવેલ **રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૦૬ અને ૧૦૭** (૭/૧૨ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ : ૧૧૪૧૪ ચો. મીટર) વાળી જમીન, જે **જમીન સીટી સર્વે ઓફીસ : વડોદરા -–૧ ના વોર્ડ - ૬ (તાંદલજા)** માં **સીટી સર્વે નંબર : ૧૦૩૨, ૧૦૩૩/અ/૨ અને ૧૦૩૩/બ** માં નોંધાયેલ જમીન છે, જેનો સમાવેશ **ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૨૧ (અકોટા - તાંદલજા)** માં થતા **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૦** મુજબની જમીન ૯૭૭૫-૦૦ ચો. મીટર જમીન પૈકી અડધી જમીન <u>**પૂર્વ દિશા તરફની ૪૮૮૭-૫૦ ચો. મીટર વાળી બિન - ખેતી વિષયક**</u> જમીન **લખી આપનાર / જમીન**

માલિક / પ્રમોટર / પહેલા પક્ષવાળા M/s. DARSHANAM BUILDERS, નામની ભાગીદારી પેઢી ના નામે સદરહું જમીન અગાઉના જમીન માલિક - **LANOZ REAL ESTATE & INFRASTRUCTURE PVT. LTD.,** [PAN : AABCL 3703 B] ના ઓથોરાઈઝ ડાયરેકટર **ધવલ દિલીપકુમાર પટેલ** પાસેથી વેચાણ રાખી **તારીખ : ૧૩/૦૧/૨૦૨૦ (૨૪/૦૧/૨૦૨૦)** ના રોજ **વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર : ૫૫૫** થી વેચાણ દસ્તાવેજ **સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી વડોદરા (વિભાગ-૩)** માં નોંધાવી માલીક બનેલ છે,જે વેચાણ દસ્તાવેજ ના અમો / લખી આપનારાના નામની નોંધ **સીટી સર્વે નંબર : ૧૦૩૨ માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૪૭૬૭, તારીખ : ૧૮/૦૩/૨૦૨૦ (પ્રમાણિત તારીખ : ૧૭/૦૬/૨૦૨૦)** થી તથા **સીટી સર્વે નંબર : ૧૦૩૩/અ/૨ માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૪૯૨૬, તારીખ : ૨૨/૦૬/૨૦૨૦ (પ્રમાણિત તારીખ : ૦૬/૦૮/૨૦૨૦)** તથા **સીટી સર્વે નંબર : ૧૦૩૩/બ માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૪૯૨૭, તારીખ : ૨૨/૦૬/૨૦૨૦ (પ્રમાણિત તારીખ : ૦૬/૦૮/૨૦૨૦)** થયેલ છે.

(બી) જત, સદરહું **વડોદરા** ના મોજે ગામ **તાંદલજા** ની સીમમાં **સર્વે / બ્લોક નંબર : ૧૦૬** વાળી ૭૬૮૯-૦૦ચો. મીટર **પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૪૮૮૭-૫૦ ચો. મીટર વાળી જમીનનો બિન ખેતીનો** વાપર ઉપયોગ કરવાની **રીવાઈઝ પરવાનગી** મહેરબાન કલેકટર સાહેબશ્રી, વડોદરાના હુકમ ક્રમાંક નંબર : ૧૫૭૩ / ૧૯ / ૧૮ / ૦૧૬ / ૨૦૨૦, તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૦ થી મેળવેલ છે અને આ હુકમની નોંધ ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૬, ૭/૧૨) માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૪૫૮૨, તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૦ (પ્રમાણિત તારીખ : ૨૬/૦૨/૨૦૨૧) થી થયેલ છે.

(સી) જત, ઉપર જણાવેલ જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર પાલીકાની રજાચીઠ્ઠી નંબર : વોર્ડ – ૬/ એસ. એચ.બી. – ૭૩ / ૨૦૨૦ - ૨૦૨૧, તારીખ : ૩૧/૦૩/૨૦૨૧ થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **“DARSHANAM GALLERIA”** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

(ડી) જત, જમીન માલિક / પ્રમોટર / પહેલા પક્ષવાળા / વિકાસકર્તા / ડેવલોપર તરફથી સદરહું યોજનાનું રજીસ્ટ્રેશન **રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) માં નોંધની નંબર : RERA Certificate No. ...., Date : ..../......./2021** થી કરાવેલ છે અને સદરહું કાયદાના મોડલ એગ્રીમેન્ટ (કરાર) મુજબે જમીન માલિક અને ડેવલોપર તરફથી સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ વેચાણ લેનાર / ખરીદનારનાની તર્ફે નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનું બાનાખત કરાર સબ – રજીસ્ટ્રાર કચેરી, વડોદરામાં અનુક્રમ નંબર : ...., તારીખ : ...../...../............ **અથવા** નોટરી પબ્લીકના નોટરી રજીસ્ટર નંબર : ...., તારીખ : .... થી નોંધાવવામાં આવેલ છે. આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ પક્ષવાળાઓને રેરાના કાયદાની તમામ કલમો/નિયમોથી સંમત અને બંધનકર્તા છે અને આમ સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે. અને તમો / લખી લેનારાએ યોજનાને લગતા તમામ ડોકયુમેન્ટ જેવાકે જમીન માલીકના માલીક હક્ક તથા કબજા હક્કના પુરાવા, મંજુર થયેલ નકશા, સ્થળ ઉપર થઈ રહેલ/થનાર બાંધકામના વર્કિંગ ડ્રોઈંગ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ, વિકાસ પરવાનગી વિગેરે અન્ય જોઈ તપાસી ખાતરી કરી સદરહું યોજનામાં આવેલ પીરશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

૨. જત, સદર તમો / લખી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અમો / પહેલા પક્ષવાળા / લખી આપનારની રાજીખુશીથી આપણી વચ્ચે અગાઉ નક્કી થયેલ યોગ્ય અને વ્યાજબી બજારકિંમત **રૂા..................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા** માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હોઈ, નક્કી થયા મુજબનો વેચાણ અવેજ ચુકતે મળતાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. સદર કુલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખી લેનારા તરફથી અમોને નીચેની વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત:-

રકમ (રૂા.)	તારીખ	ચેક / ડીડી નંબર	બેંક / અન્ય વિગત

સદર ઉપરોકત વિગત મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ તમો આ લેખના લખી લેનારા તરફથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે મળ્યાની આથી પહોંચ પાવતી આપી તે વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને તેના બદલામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. અને વધુમાં સરકારશ્રીના કાયદાઓ હેઠળ નાયબ નોંધણી નિરીક્ષકશ્રી, ગાંધીનગરનાએ કરેલ પરિપત્રમાં જણાવ્યા મુજબ ભારતીય નોંધણી અધિનીયમ - ૧૯૦૮ ની કલમ – ૨૧ અન્વયે નોંધણી અર્થે રજુ થતાં લેખોમાં મિલકતની સ્પષ્ટ ઓળખ માટે મિલકતનો ફોટો લગાવવો જરૂરી હોઈ, આ લેખ અન્વયે હાલ સ્થળસ્થિતી મુજબની મિલકતનો ફોટો લગાવી આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, અમો લખી આપનાર-પેઢી નાએ નક્કી થયા મુજબની મિલકત વેચાણ આપી, તમો / લખી લેનારાને ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો માલીકી હક્કે સોંપેલ છે. જેનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપૂર્ણ માલીકી હક્કેથી તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે. અને સદરહું યોજનાનું કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યા તારીખથી અથવા પઝેશન આપ્યા તારીખથી પાચ વર્ષ સુધી વેચાણ આપેલ મિલકતને લગતી કોઈ ખામીઓ ઉપસ્થીત થાય તો તેનું રીપેરીંગ / મરમ્મત / સમારકામ કરી આપવાની તમામ જવાબદારી લખી આપનાર ની છે અને રહેશે, અને જો તે ખામીઓ નું રીપેરીંગ / મરમ્મત / સમારકામ તમો લખાવી લેનારે કરવાનું થાય તો તે અંગે લખાવી લેનારે કરેલ તમામ ખર્ચ લખી આપનાર આપવા બંધાયેલ છે. પરંતુ લખી આપનારના કાબુ બહારના સંજોગો અથવા અન્ય કોઈ ચોક્કસ કારણે કે જે લખી આપનારને લગતુ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં થયેલ નુકશાનની જવાબદારી લખી આપનારની રહેશે નહી. તેમજ તે સીવાયની એટલેકે જોઈ તપાસી ચોકસાઈ પૂર્વક ખાતરી કરી કબજો સંભાળી લીધા બાદ જો વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં અન્ય કોઈ ખામી વેચાણ રાખનાર દ્વારા ઉપસ્થીત થશે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અને તેને લગતો તમામ ખર્ચની પણ જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે અને રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સહ સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે.

૩. સદર જમીન મિલકત ઉપર કોઈ પણ વ્યકિત, બેંક, શ્રોફ યા નાણાંકિય સંસ્થાનો ચાર્જ, ગીરો, બોજો કે લીચન કે સુખાધીકાર અગરતો કોઈ પણ પ્રકારનો કોઈ પણ હક્ક કે અધિકાર અમો / લખી આપનારે ઉભો કરેલ નથી. તેમજ સદર જમીન મિલકત અમોએ અન્ય કોઈને જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી કે તેના ઉપર કોર્ટનો મનાઈ હુકમ કે

એટેચમેન્ટ નથી. સદર જમીન મિલકત અંગે અમોએ કોઈ પણ પ્રકારના વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેનો કરાર, બાનાખતથી કે ભેટ કરારથી કે લેખીત યા મૌખીક અન્ય કોઈ પણ વ્યકિત, સંસ્થા કે વ્યકિતના સમુહની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી. અમો / લખી આપનારે તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના ટાઈટલ કિલયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ. તેમ છતાં સદર જમીન મિલકતના ટાઈટલ અંગે કોઈ પણ જાતનો વાંધો અગર તકરાર યા અડચણ ઉભી થાય તો તે તમામ હરકતો અમો / લખી આપનાર, તમોને અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું. જો તે તમારે દુર કરવા યા કરાવવાનો પ્રસંગ આવેતો તે અંગેનો તમામ ખર્ચ અમો / લખી આપનાર તમોને તાત્કાલીક કોઈપણ પ્રકારની તકરાર સીવાય ચુકવી આપવા માટે બંધાયેલા છીએ તેની બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે.

૪. સદર જમીન મિલકત અંગેના આજદિન સુધીના તમામ સરકારી તેમજ અર્ધ-સરકારી વેરા, વડોદરા મહાનગર સેવાસદનના 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. તથા સર્વીસટેક્ષ, વેટ તથા સરકારી અર્ધસરકારી તથા કોર્પોરેશનમાં જેકાંઈ વેરા આવે તે તમામ વેરાઓ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાબાદ લખી લેનારે ભરવાના રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વિગેરે જેવો તમામ ખર્ચ તમો / લખી લેનારે ભોગવેલ છે અને ભવિષ્યની જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમામ રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો / વેચાણ લેનારની છે.

૫. સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત તમો / વેચાણ રાખનારને નળ, ડ્રેનેજ, લાઈટ, કોમન ટોઈલેટ, કોમન લીફ્ટ વિગેરે તમામ સુવીધાઓને લાગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સહ, હવા ઉજાસ તથા સુખાધીકારના હક્કો સાથેની તથા તેને લાગતા વળગતા સોસાયટીના આંતરીક તથા સહીયારા રસ્તાના તથા પાણી નિકાલના સર્વે પ્રકારના હક્કો સાથેની મિલકતના તમામ પ્રકારના કોમન હક્કો સાથેની તથા **“DARSHANAM GALLERIA”**ના સભાસદ તરીકેના તમામ હકકો યાવત ચંદ્ર દિવાકરો, કુલ અભરામના દાવે સુરજ ચંદ્ર તપે ત્યા સુધીના હક્કો તથા અધિકાર સાથે આજરોજ વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના તમો / બીજા પક્ષવાળા આજથી માલિક થયા છો અને આ મિલકતનો માલિકી હક્ક કોમ્પલેક્ષના નિયમોને આધિન રહીને તમારે ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા તથા કરાવવાનો છે. સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત ઉપર તમો આજથી સંપૂર્ણ હક્ક ધરાવો છો અને તેમાં અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસદારોનો કોઈ પણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિસ્સાનો સંબંધ રહેતો નથી.

૬. સદર **“DARSHANAM GALLERIA”** નામની યોજના પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેથી કોમ્પલેક્ષના બેઝમેન્ટ ફલોરમાં આવેલ કોમન પાર્કિંગની જગ્યા તમામ સભાસદો / મેમ્બરોએ કોઈને આવવા-જવામાં અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે પાર્કિંગ કરવુ - કરાવવાનું છે. દુકાનને લગતુ તમામ પાર્કિંગ દુકાનની આગળના ભાગમાં કોઈને અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે કરવાનું રહેશે. કોઈ પણ સભાસદ અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા-કરાવવા હક્ક અને અધિકાર કરી શકશે નહી. તમામ સભાસદોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાંજ પાર્કિંગ કરવુ-કરાવવાનું છે અને તમામ સભાસદોએ /

મેમ્બરોએ પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઈ પણ જાતનું પાર્કીંગ અર્થે અથવા અન્ય કોઈ પણ અર્થે બાંધકામ કરવુ-કરાવવાનું નથી.

૭. અમો / લખી આપનારે, તમો / લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મિલકતના તમો સ્વતંત્ર માલિક છો અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહું મિલકત સીટી સર્વે કચેરી, તલાટી કચેરી, વડોદરા મહાનગર સેવાસદન કચેરી, મધ્ય ગુજરાત વિજ કંપની લિ., 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 જરૂર પડે ત્યાં અને ત્યારે તે તમામ તમો / લખી લેનારને કરી આપવા માટે કાયદેસર બંધાયેલા છીએ. સદર કોમ્પલેક્ષમાં રોડ બાજુ દુકાનો તેમજ ઉપર ઓફીસનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. કોમ્પલેક્ષની આગળના ભાગે આવેલ દુકાનો છે તે દુકાનો વેચાણ રાખનારને ફકત દુકાન જ વેચાણ આપેલ છે. દુકાનની આગળની ખુલ્લી જગ્યા ફકત કોમન પાર્કીંગ માટે રાખેલ છે જે વેચાણ આપેલ નથી અને તે ખુલ્લી જગ્યામાં દુકાન વેચાણ રાખનારે કોઈપણ જાતનો કોઈ કામ ચલાઉ કે કાયમી પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી કે શેડ બનાવવાનો નથી કે કોઈપણ જાતનું દબાણ કરવાનું નથી કે આજુબાજુની મિલકતના માલિકોને અગરતો કોમ્પલેક્ષના અન્ય મિલકત માલિકોને માનસીક ત્રાસ કે દુ:ખ, દર્દ કે અડચણ થાય તેવો ઘોંઘાટ કરવાનો નથી. તેમ છતાં આવુ કૃત્યા દુકાન વેચાણ રાખનાર કરશે તો તે અટકાવવાની પુરે પુરી સત્તા કોમ્પલેક્ષના અન્ય સભાસદો / માલિકોની છે અને રહેશે અને તેવો તેવી કામગીરીને રોકવા હક્કદાર અને અધિકારી છે અને રહેશે.

૮. સદર વેચાણ આપેલ મિલકત **"DARSHANAM GALLERIA"** માં આવેલ છે. તેથી કોમ્પલેક્ષના તમામ સભાસદો / મેમ્બરો ભેગા મળીને જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ, નીભાવણી, કોમન મેન્ટેનન્સ, ચાર્જીસ માટે વિકાસ મંડળ કે એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવે તો તેમાં તમો / લખી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ / મેમ્બર થવાનું રહેશે અને તેના નીતી નીયમોનું ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેથી સદર કોમ્પલેક્ષના તમામ સભાસદોએ જે કાંઈ સહીયારા હક્ક અને અધિકાર મળવા પાત્ર છે તે તમામ તમો મેળવાને હક્કદાર છો અને વહિવટ ખર્ચ, કોમન સુવીધા માટે વરાડે/સરખા ભાગે આવતો ખર્ચ પણ તમારે આપવાનો રહેશે. કોમન પેસેજ તથા લીફટમાં અન્ય કોઈને પણ કોઈને અડચણ રૂપ થાય તોવે માલ-સામાન મુકવાનો નથી તથા તમામ સભાસદોને સહકાર આપવાનો રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને શરતથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને લખી આપવામાં આવેલ છે.

૯. કોમન લાઈટ, કોમન લીફટ વિગેરે જે કાંઈ મુકવામાં આવે તેનો નીભાવણી ખર્ચ, લાઈટ બીલ તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજ વસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ, મેન્ટેનન્સ, ચાર્જીસ વિગેરે જેવા તમામ ખર્ચ તથા નવીન નાખવાનો ખર્ચ કોમ્પલેક્ષના તમામ સભાસદોએ વરાડે / સરખા હીસ્સે આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમોએ પણ આપવાનો રહેશે.

૧૦. સદર કોમ્પલેક્ષના કલર, એલીવેશન વિગેરેમાં કોઈ પણ મેમ્બર / સભાસદોએ કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી. સદર કોમ્પલેક્ષ ના સ્ટ્રકચરમાં કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર જેવોકે બીંબ કે કોલમમાં સુધારો – વધારો કોઈ પણ સંજોગોમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કરી શકશે નહી પરંતુ આંતરીક દિવાલો, બીંબ કે કોલમના બાંધકામમાં કોઈ વધારો કે ઘટાડો કરાવવાનો હોય કે કોઈ ભારે મશીનરી વિગેરે મુકવાની હોય તો તે ગર્વમેન્ટ સર્ટીફાઈટ સ્ટ્રકચરલ કન્સલટન્ટની સલાહ અને પરવાનગી લીધા બાદ તથા મિલકતના

સહમાલીકોના એસોસીએશન પાસેથી એન.ઓ.સી. મેળવ્યા બાદ જ કરી શકશે. તેમજ સદર સમગ્ર **"DARSHANAM GALLERIA"**નામની યોજનાના વડોદરા મહાનગર સેવા સદને / મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને બાંધકામ અર્થે મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ખુલ્લી જમીનમાં કોઈ પણ પ્રકારે કોઈ પણ સભાસદ / મેમ્બર હાલમાં કે ભવિષ્યમાં અંગત માલિકી માગી શકશે નહી. તે જમીન કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા વેચાણ રાખનાર તથા સમગ્ર યોજનાના અન્ય સભાસદો બંધાયેલા છે અને રહેશે. કોમ્પલેક્ષના કોમન દાદાર, કોમન પેસેજમાં કોઈપણ જાતનું કોઈ સામાન મુકવાનો નથી.

૧૧. નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતની જે દિવાલો બાજુની મિલકત સાથે લાગીને આવેલ છે તે તથા ઉપર – નીચે ના સ્લેબની તમામ દિવાલો તે બંન્નેની સહીયારી ગણાશે અને તેનું માપ દિવાલના મધ્ય બિંદુથી ગણવાનુ છે.

૧૨. સમગ્ર **"DARSHANAM GALLERIA"** ની તમામ સામુહીક સુવિધાઓ (એમીનીટીશ) માં તમો / વેચાણ રાખનાર કોઈ પણ પ્રકારે માલિકી હક્ક કરી શકશે નહી કે જુદો ભાગ માંગી શકશે નહી.

૧૩. ભવિષ્યમાં તમો / વેચાણ રાખનાર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત વેચાણ અથવા તબદિલ અથવા ગીરો કરો ત્યારે સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને જે જે હકકો અને અધિકારો મળેલ છે, ફકત તેજ મળેલ હક્કો અને અધિકારો તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ ઉપરના નીયમો તથા શરતોને તથા વખતો વખત બનાવવામાં આવેલ નીયમોને આધિન હક્કો અને અધિકારો સહ વેચાણ અથવા તબદિલ અથવા ગીરો કરી શકશો તેવી સ્પષ્ટ શરત સહ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૪. સદર યોજનામાં સભાસદોએ જે તે ટાવર માટે આપેલ મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમના વ્યાજ માંથી જરૂરી ખર્ચાઓ પહોંચી ન શકાય તો જે તે કોમ્પલેક્ષ ના તમામ સભાસદો પાસેથી વધારાના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ઉઘરાવવાની રહેશે અને તે વધારાના ખર્ચની નક્કી કરેલ રકમ દરેક સભાસદે સરખા હીસ્સે ફરજીયાત આપવાની રહેશે.

૧૫. **પ્રોત્સાહક / પ્રમોટર / આયોજક તરફથી ખાસ રજુઆત :**

પ્રોત્સાહક / પ્રમોટર / આયોજક તરફથી ખાસ જણાવવામાં આવેલ છે કે સદરહું એફ. પી. નંબર : ૮૦ વાળી જમીનમાં આયોજીત **"DARSHANAM GALLERIA"** નામની યોજના ની પશ્ચિમ તરફના ભાગે ૯-૦૦ મીટરના રોડ આવેલ છે, જેનો ઉપયોગ **"DARSHANAM GALLERIA"** નામની યોજનાના સભાસદો / મેમ્બરોએ કરવાનો છે તથા ભવિષ્યમાં સદરહું યોજના વાળી જમીનના પાછળના ભાગે આવેલ બ્લોક નંબર : ૧ અને ૨ વાળી જમીનમાં ભવિષ્યમાં થનારી યોજનાના સભાસદો / મેમ્બરોએ સહીયારી રીતે ઉપયોગ કરવાનો છે, અને વધુમાં પશ્ચિમ દિશાના ભાગે આવેલ ૯-૦૦ મીટર રસ્તામાંથી બ્લોક નંબર : ૧ અને ૨ વાળી જમીનના મેમ્બરો / સભાસદો જવા – આવવા માટેનો ઉપયોગ તથા જરૂરીયાત મુજબે ઓવર હેડ કે અંડર ગ્રાઉન્ડ કેબલીંગ, ગટર જોડાણ વિગેરે જેવી જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે પણ કરી શકશે અને આ **"DARSHANAM GALLERIA"** નામની યોજના તથા બ્લોક નંબર : ૧ અને ૨ વાળા મેમ્બર / સભાસદો સિવાય અન્ય કોઈએ સદરહું રસ્તાનો ઉપયોગ કરવાનો નથી. જે સદરહું **"DARSHANAM GALLERIA"** ના તમામ સભાસદોને સ્પષ્ટતા સહ સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે.

૧૬. **વિવાદનું નિરાકરણ :** કોઈ પણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૧૭. **એલોટી/લખી લેનાર/અનુગામી એલોટી/લખી લેનાર માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ:** સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈઓ કોઈ પણ કાયદો કે નિયમનો ભંગ થતો હોય તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૮. એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :
સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈઓ કોઈ પણ કાયદો કે નિયમનો ભંગ થતો હોય તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધાર કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૯. જત, સદરહું જમીન માલિક / પ્રમોટર / ડેવલોપર તરફથી જાહેર કરવામાં આવેલ છે કે સદરહું યોજનાનું કમ્પ્લીશન / બી. યુ. સર્ટીફીકેટ આવી ગયા બાદ તેઓ તરફથી સદરહું યોજનાની સંપૂર્ણ જમીન અંગે વધુ એફ.એસ. આઈ. ની માંગણી કરે - કરાવશે નહી મતલબ કે તેઓની સદરહું યોજનાની સંપૂર્ણ જમીન ઉપર કોઈ લાગ - ભાગ - હકક - અધિકાર રહેશે નહી.

પરિશિષ્ટ
વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા** ના મોજે ગામ **તાંદલજા** ની સીમમાં આવેલ **રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૦૬ અને ૧૦૭** (૭/૧૨ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ : ૧૧૪૧૪ ચો. મીટર) વાળી જમીન, જે **જમીન સીટી સર્વે ઓફીસ : વડોદરા -–૧ ના વોર્ડ - ૬ (તાંદલજા)** માં **સીટી સર્વે નંબર : ૧૦૩૨, ૧૦33/અ/૨ અને ૧૦33/બ** માં નોંધાયેલ જમીન છે, જેનો સમાવેશ **ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૨૧ (અકોટા - તાંદલજા)** માં થતા **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૮૦** મુજબની જમીન ૯૭૭૫-૦૦ ચો. મીટર જમીન પૈકી અડધી જમીન **પૂર્વ દિશા તરફની ૪૮૮૭-૫૦ ચો. મીટર વાળી રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૦૬ વાળી રીવાઈઝ બિન - ખેતી વિષયક** જમીન છે. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત **"DARSHANAM GALLERIA"** નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી નીચે દર્શાવેલ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે.

દુકાન / ઓફીસ નંબર	માળ / ફલોર	કારપેટ એરીયા (ચો. મીટર)	વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)

જેની <u>ચતુ : સીમા</u> નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / લખી આપનારાઓએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈ, અકકલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશેજેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

સ્થળ : **વડોદરા**
તારીખ : **...../..../૨૦૨૧**

<u>લખી આપનાર / જમીન માલિક / પ્રમોટર / પહેલા પક્ષવાળા :</u>

M/s. DARSHANAM BUILDERS,
નામની ભાગીદારી પેઢી વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

અશ્વિન નટુભાઈ પટેલ

<u>સાક્ષી :</u>

....

....

<u>મિલકતની ઓળખ માટે ફોટો</u>

------------------ ------------------

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨ (અ) મુજબ શિડયુલ</u>

<u>લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / બીજી તરફવાળા :</u>

\-------------------------

\-------------------------

<u>લખી આપનાર / જમીન માલિક / પ્રમોટર / પહેલા પક્ષવાળા :</u>

M/s. DARSHANAM BUILDERS,
નામની ભાગીદારી પેઢી વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

\------------------------------
અશ્વિન નટુભાઈ પટેલ

દસ્તાવેજ નંબર : .... તારીખ : ..../..../૨૦૨૧

:: પરિશિષ્ટ ::

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

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા/ના)
લખી આપનાર / સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ મોજે ગામ **તાંદલજા** ની સીમમાં **સર્વે નંબર : ૧૦૬, ૧૦૭, સીટી સર્વે નંબર : ૧૦૩૨, ૧૦૩૩/અ/૨, ૧૦૩૩/બ, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૨૧ (અકોટા-તાંદલજા, એફ. પી. નંબર : ૮૦** વાળી જમીન પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૪૮૮૭-૫૦ ચો. મીટર વાળી રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૦૬ વાળી જમીન મા આયોજીત **"DARSHANAM GALLERIA"** નામની યોજનામાં **....... માળ** ઉપર આવેલ **દુકાન / ઓફીસ નંબર : ....** નો વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ કરી આપેલ છે?	હા
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ **કારપેટ એરીયા .... ચો.મી.** છે. તે મિલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે?	હા
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે?	હા
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાન છાપ કરેલ છે તેમ કબુલ રાખો છો?	હા
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે?	---
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ઓએ સહી/અંગુઠાનુ નિશાન કરેલ છે?	---
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	---
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો?	હા
ઓળખાણ આપનાર / સાક્ષી ને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?	હા
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત/ઓ એક જ છે?	હા
૩	કોઈ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	હા

લખી આપનાર / સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી

M/s. DARSHANAM BUILDERS નામની
ભાગીદારી પેઢી વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

અશ્વિન નટુભાઈ પટેલ

ઓળખાણ આપનાર (સાક્ષી) ની સહી :

સબ - રજીસ્ટ્રારની સહી : ....