<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

સિધ્ધીવિનાયક ફ્લેટ નામની રહેણાંક યોજનામાં આવેલ (યુનીટ) સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા................ પુરાનો.

આજરોજ તારીખ : .... ને .... વારના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ,

<u>લખી લેનાર / એક તરફવાળા :</u>

(૧) **શ્રી..............................,**

ઉ.વ.આ......., ધંધોઃ ....,

[PAN : ....]

(૨) **શ્રી..............................,**

ઉ.વ.આ......., ધંધોઃ ....,

[PAN : ....]

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં **લખી લેનારા/એક તરફવાળા** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો / લખી લેનારા / એક તરફવાળાઓનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>જોગ, વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર / બીજી તરફવાળા / જમીન માલીકો / પ્રમોટર :</u>

સાંઈનાથ ડેવલોપર્સ (Pan No. ________)

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોના કુલમુખત્યાર/વહીવટકર્તા ભાગીદાર **રાજેશ અનંતરાવ ખર્ચીકર,** ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : બગીખાના, પોલોગ્રાઉન્ડ સામે, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં **લખી આપનારા / અમો બીજી તરફવાળા / જમીન માલિક** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા / બીજી તરફવાળાઓનો પોતે – જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, અમો લખી આપનાર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખી લેનારને લખી આપીએ છીએ. ૧

૧. રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડી. વડોદરાના બાબાજીપુરા વિભાગમાં આવેલ શીયાબાગ મંગળદાસ મહોલ્લામાં આવેલ સ્થાવર મિલકત સીટી સર્વે દફતરે વિભાગ–બી, ટીકા નં. ૧૬/૨, સી.સ.નં. ૮૪/બ જેનુ માપ ૬૦.૫૮ ચો.મી. અને સી.સ.નં. ૭૯ જેનુ સ્થળ પર ક્ષેત્રફળ ૬૪.૮૦ ચો.મી. છે તે મિલકત અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ : ૦૮/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૭૪૫૨ થી મિલકતના માલીકો કિશોર સાહેબરાવ જાધવ નાને પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપી વેચાણ રાખેલી છે.

૨. રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડી. વડોદરાના બાબાજીપુરા વિભાગમાં આવેલ શીયાબાગ મંગળદાસ મહોલ્લામાં આવેલ સ્થાવર મિલકત સીટી સર્વે દફતરે વિભાગ–બી, ટીકા નં. ૧૬/૨, સી.સ.નં. ૮૪/અ જેનુ માપ ૯૨.૪૪ ચો.મી. છે તે મિલકત અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ : ૦૮/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૭૪૫૩ થી મિલકતના માલીકો રેવાબેન તે ચંદ્રસિંગ પ્રભાતસીગ ચાવડા (પરમાર/રાજપુત) ની વિધવા ૨) જયેશભાઈ

રણજીતસિંહ ચાવડા (રાજપુત/પરમાર) ૩) નિલેશભાઈ રણજીતસિંહ ચાવડા (રાજપુત/પરમાર) નાને પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપી વેચાણ રાખેલી છે.

૨. રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડી. વડોદરાના બાબાજીપુરા વિભાગમાં આવેલ શીયાબાગ મંગળદાસ મહોલ્લામાં આવેલ સ્થાવર મિલકત સીટી સર્વે દફતરે વિભાગ–બી, ટીકા નં. ૧૬/૨, સી.સ.નં. ૭૯ જેનુ સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ માપ ૧૨૯.૬૦૦૧ ચો.મી. છે તે પૈકી દક્ષીણ દીશા તરફની ૬૧૩.૮ ચો.ફુટ (૫૭.૦૪ ચો.મી.) વાળી મિલકત અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ : ૧૬/૦૩/૧૭ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૪૩૧ થી મિલકતના માલીકો ૧) લખીબેન તે મંગળભાઈ પરમારની વિધવા ૨) હસમુખસિંહ મંગળભાઈ પરમાર ૩) કાળીદાસ મંગળભાઈ પરમાર ૪) જગદીશભાઈ મંગળભાઈ પરમાર અને ૫) જશોદાબેન મંગળભાઈ પરમાર તે મણીલાલ સોલંકીની પત્ની નાને પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપી વેચાણ રાખેલી છે.

ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ, રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડી. વડોદરાના બાબાજીપુરા વિભાગમાં આવેલ શીયાબાગ મંગળદાસ મહોલ્લામાં આવેલ સ્થાવર મિલકત સીટી સર્વે દફતરે વિભાગ–બી, ટીકા નં.૧૬/૨, સી.સ.નં. ૭૯ જેનુ સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ માપ ૧૨૯.૬૦૦૧ ચો.મી. / સી.સ.નં. ૮૪/અ જેનુ માપ ૯૨.૪૪ ચો.મી. / સી.સ.નં. ૮૪/બ જેનુ માપ ૬૦.૫૮ ચો.મી. અલગ અલગ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર કબજેદાર બનેલા છે અને તેમાં અમો લખી આપનાર સીવાય બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હીત, સબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યકિત, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાઈનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખતયા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ લખાણોથી લખી આપી નથી. વધુમાં સદરહું મિલકતમાં સગીરનો લાગભાગ યા કોઈનો પણ ખોરાકી પોશાકીનો હકક લાગતો નથી. સદર મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે.

સદર મિલકતમાં બાંધકામ કરવા માટેના લે આઉટ પ્લાન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં રજુ કરતાં, સદર લે આઉટ પ્લાન તારીખ : ૦૧/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજ વડોદરા મહાનગરપાલીકાએ રજાચીઠ્ઠી નં. (એપાર્ટમેન્ટ) વોર્ડ–૫/૨૩૭/૨૦૧૬–૨૦૧૭ થી મંજુર કરેલા છે. સદર મંજુર થયેલા લે આઉટ પ્લાન મુજબ ઉપરોકત જણાવેલ સીટી સર્વે નંબરોવાળી મીલકતમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સિધ્ધવિનાયક ફલેટ નામ રાખીને ગ્રાઉન્ડ ફલોર (પાર્કીંગ/સ્ટેર/લીફટ), ફર્સ્ટ ફલોરથી ફોર્થ ફલોરમાં કુલ ૨૪ ફલેટ તેમજ ફીફથ ફલોર અપરના કુલ ૧૦ ફલેટ મળી કુલ્લે ૩૪ રહેણાંક ફલેટ નુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે.

ઉપરોકત મિલકત અંગે સાંઈનાથ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પૈકી ભાગીદાર રાજેશ અનંતરાવ ખર્ચીકરને ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી/વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ છે, જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે તે કોઈપણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી જેની સ્પષ્ટતાં કરીએ છીએ.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમો લખી લેનારાને, અમો લખી આપનાર સાથે નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત **રૂા..........** **અંકે રૂપીયા ....** **પુરા**માં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે અને સદર વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનાર ને નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ તમો લખી લેનાર તરફથી ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે. સદરહું વેચાણ અવેજમાં જમીનનો ડેવલોપમેન્ટ માટેનો ખર્ચ જેવો કે લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ, પાણી માટે બોરીગ, માટી પુરાણ વિગેરેનો ખર્ચ સામેલ છે. ૨

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :–

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

→ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારઓ તા.____ ના રોજ શિડ્યુલ-1 માં જણાવેલ મિલ્કત અંગેનું બાનાખત કરી આપેલ છે. સદર બાનાખત મે. વડોદરા ના સબરજીસ્ટ્રારશ્રી ના કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ____ થી નોંધવામાં આવેલ છે.

આમ, સદર વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને બદલામાં, સદર લેખના પરીશીષ્ટ–૨માં વર્ણવેલ મીલકત, તમો લખી લેનારાને આજરોજ કાયમ માટે સંપુર્ણ માલિકી હક્કેથી વેચાણ આપી, અમો લખી આપનારે, તમો લખી લેનારાને ખાલી, શાંત અને પ્રત્યેક્ષ કબજો ભોગવટો સુપ્રત કરેલો છે જે તમો લખી લેનારે સંપુર્ણ માલીકી હક્કેથી સંભાળી લીધેલ છે.

સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત રહેણાંક યોજના સિધ્ધીવિનાયક ફલેટ નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા, કરાવવા, કોઈને હક્ક અને અધીકાર નથી. સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકતને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા–આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, ગેસ, લાઈટ, ડ્રેનેઝ વિગેરેના કનેકશનો લાવવા–લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધીકાર હક્કો સાથેની મિલકત યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલઅભરામના દાવે, અઘાટ કાયમને માટે, ફલેટ માટેજ વાપર ઉપયોગ ઉપભોગ કરવા–કરાવવા વેચાણ આપેલ છે. સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ, તેનો નીભાવણી મરામત નવીન લાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબ ભોગવી યોજનાના તમામ ફલેટ વેચાણ લેનારાએ કોઈને અળચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટી સર્વે કચેરીમાં, વડોદરા મહાનગર સેવાસદન, ઈલેકટ્રીકસીટી બોર્ડમાં યા અન્ય સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારાએ તમારા નામે નામફેર કરવા–કરાવવા હકકદાર અને અધીકારી છો તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહીઓ–સંમતીઓ, કબુલાતો કરી આપીશું. વધુમાં સંજોગોવસાત અમો વેચાણ આપનારાઓ જો સરકારી યા અર્ધસરકારી સંસ્થામાં કબુલાત આપવા માટે હાજર ન રહી શકીએ તેવા સંજોગોમાં સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજને અમારી કબુલાત સમજી, તમો લખી લેનારરે પોતાના નામ જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં દાખલ કરાવી શકો છો, જેમાં ૧૩૫ ડી ની લેન્ડ રેવન્યુ કોડ મુજબ નોટીસની આવશ્યકતા રહેશે નહી. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વિકાસ ચાર્જીસ, જીએસટી ટેક્ષ, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પોરેશન ટેક્ષ, મહેસુલ વિગેરે નીયત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારી તમો લખી લેનારની રહેશે. આજરોજ બાદ ભવિષ્યમાં વખતો વખતના સરકારશ્રી તરફથી જીએસટી અથવા અન્ય કોઈ નવા ટેક્ષ આવશે અથવા પ્રવર્તમાન ટેક્ષમાં જે કોઈ સુધારો વધારો કરવામાં આવશે તે તમો લખી લેનારાએ માન્ય રાખવાનો રહેશે અને તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમો લખી લેનારની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ જે કોઈ પણ પ્રકારે વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની આવે તો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

સદર મિલકતનુ બાંધકામ ફલેટ સીસ્ટમથી કરવામાં આવેલ હોઈ તેની કેટલીક શરતો છે તે નીચે મુજબ છે, જેનુ પાલન તમો લખી લેનારે કરવાનુ રહેશે.

(૧) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી યોજના **સિધ્ધીવિનાયક ફલેટ,** ફલેટ પધ્ધતીથી બાંધેલ હોઈ તેની જે જે કોમન સર્વિસ હશે તે તમોને મળશે અને તેના અંગે જે જે કોમન ચાર્જ હશે તો તે તમારે આપવાના રહેશે અને સદર યોજનાનો વહીવટીખર્ચ, જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવની, કોમન લાઈટબીલ, પાણીની મોટર પંપનો રીપેરીંગ ખર્ચ જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમો અંગે યુનીટ હોલ્ડરો/સભ્યો ધ્વારા એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તેમાં તમારે ફરજીયાત દાખલ થવાનું છે અને તેના નીતિ નિયમોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે તથા તે અંગે જે કાંઈ ફી હશે તો તે તમારે આપવાની રહેશે.

(૨) સદર **સિધ્ધીવિનાયક ફલેટ** યોજનાનો જે નકશો મંજુર કરેલો છે તેના એલીવેશનમાં કોઈપણ સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે વેચાણ આપેલ યુનીટની દીવાલ, છત, બારી, દરવાજા વિગેરે સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સ્લેબ દીવાલોની માલીકી જે તે સભાસદોની સહીયારી રહેશે તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા વધારા કે ઓપનીગમાં (બારી દરવાજા) માં ફેરફાર કરવા કે ડીપ શેડમાં કોઈ દબાણ કરવુ કે પ્રોજેકટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવાની રહેશે નહી.

(૩) તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તે તેની નીચેની જમીન **સિધ્ધીવિનાયક ફ્લેટ** ના બધા યુનીટ ધારકોની સહીયારી રહેશે, તે કાયમ માટે ખુલ્લી રાખવા લખી લેનાર તથા અન્ય સહ હીસ્સેદારો અવિભાજય બંધાયેલા છે અને તેમાં કોઈ જુદો ભાગ પડાવી શકશે નહી.

(૪) તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતનાં માપ સિવાય બાકીની મિલકતમાં તમારો કોઈ હકક નથી એટલે ચાર દિવાલો વચ્ચેની મિલકતની માલિકી તમારી રહેશે.

(૫) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ .... ચો.મી છે તે પૈકી .... ઉપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી ધ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિદ સ્કીમના અમલ ધ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટ સંબધિત ડેવલપમેન્ટ કંન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારા થાય તેવા સંજોગોમાં ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષમાં વધારો થઈ શકશે. પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં .... ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું સુચિત કરેલ છે અને તે આધારે લખી લેનાર, પ્રમોટર ધ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર મિલકત ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ પર ફકત પ્રમોટરનો જ અધિકાર રહેશે અને ભવિષ્યમાં બાકી રહેલી એફએસઆઈ. મુજબ, અમો લખી આપનારને, અગર ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન તરફથી, જો વધારાની બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે અને અગર અમો લખી આપનાર તે વધારાનુ બાંધકામ પાછળથી કરીએ તો તેમાં તમો લખી લેનારે સ્વતંત્ર રીતે અગર તો બીજા માલીકો સાથે ભેગા મળીને, કોઈપણ જાતનો વાંધો કે હરકત કે અડચણ કરવાની નથી અને તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે જ, સંતુષ્ટ થઈને / કરાવીને સદર મીલકત તમોએ આથી વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ છે તેમજ અમો લખી આપનાર વધારાનુ બાંધકામ જયારે કરીએ ત્યારે સદર **સિધ્ધીવિનાયક ફ્લેટ** માં જે જે સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ છે તેનો ઉપયોગ કરવા અમો લખી આપનાર માલીક હકકદાર છીએ. સદર યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીનો તમામ યુનીટ ધારકોએ સહીયારો વપરાશ કરવાનો રહેશે.

(૬) સદર એપાર્ટમેન્ટનો કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળામાં, લખી લેનારને વેચાણ કરેલ ફ્લેટમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા 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 ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે.

(૭) જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૮) સદર **સિધ્ધીવિનાયક ફ્લેટ** યોજનાના મંજુર કરેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરેલ છે, તેમાં તમો લખી લેનારે સદર પ્રોજેકટના બીજા ફ્લેટ માલીકો સાથે, સહીયારી રીતે વાહનનુ પાર્કીંગ કરવાનો હકક છે તેમજ સદર પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યામાં, તમોએ સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો સદર પ્રોજેકટના બીજા માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહી કે ગંદકી કરી શકશો નહી તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે, વાહનનુ પાર્કીંગ કરવાનુ નથી તેમજ સદર પાર્કીંગ પ્લેસનો જે કાંઈપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઈપણ સરકારી વેરા કે ઈલેકટ્રીક લાઈટ બીલ આવે તેમાં તમો લખી લેનારે સદર **સિધ્ધીવિનાયક ફ્લેટ** ના મંડળ કે એસોસીએશનના નકકી કરેલા નિતી નિયમો પ્રમાણે, તમો લખી લેનારના હીસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

(૯) તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતની આજુબાજુના પેસેજ, દાદર વિગેરેમાં ગંદકી થાય કે કોઈને અડચણરૂપ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી.

(૧૦) સદર **સિધ્ધીવિનાયક ફ્લેટ** યોજનામાં આવેલ પાર્કીંગ, લીફટ, દાદર, પેસેજ અંગે તથા બિલ્ડીગના મેન્ટેનન્સ અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે બધાયે સહીયારો આપવાનો રહેશે અને તે પ્રમાણે તમારે આપવાનો રહેશે.

(૧૧) સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નીરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૨) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નીયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(૧૩) મેઈન્ટેનસ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટો) નુ વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારા માલીકીના **સિધ્ધીવિનાયક ફલેટ** માં વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટો) નો ખાલી કબજો અમો માલીક પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બીલ્ડીગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકારી રહેશે નહી.

(૧૪) સદર **સિધ્ધીવિનાયક ફલેટ** માં ઉપર નીચે પાણીની ટાંકી છે તેમાથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ તેની લાઈનો જે કંઈ મુકવામાં આવે તેના નિભાવણી ખર્ચ તથા લાઈટ બીલ વિગેરેનો જે ખર્ચ તથા નવીન નાંખવાનો ખર્ચ બધાએ વરાડે પડતો આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમારે પણ વરાડે પડતો આપવાનો છે.

(૧૫) ઉપરોકત જણાવેલ બધીજ શરતો કે લખાણ વેચાણ રાખનાર, તબદીલ કરાવનાર કે કરનાર, લખાવી લેનાર, ભાડે પેટે રાખનાર સૌને સરખી લાગુ પડશે.

(૧૬) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (મિલકત) અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુ. કોર્પો. ના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનુ રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનુ તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનુ રહેશે તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે ને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

(૧૭) વેચાણ રાખનાર કે મજકુર મિલકતનો કોઈપણ અર્થમાં કબજો ધરાવનાર વ્યકિત ઘરગથ્થુ વપરાશ સિવાયનો કોઈપણ જલદ જવલનશીલ પદાર્થ રાખી શકશે નહી તેમજ કોમન પેસેજ કે ખુલ્લી જગ્યા કે પાર્કીગનો જગ્યામાં વધારાની વસ્તુઓ મુકી શકશે નહી અને તે રીતે બીજાને અડચણરૂપ બને નહી તેવુ સ્પષ્ટપણે નકકી કરવામાં આવેલ છે.

(૧૮) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વાળી મીલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ–દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે જે તમો તપાસી લિધા છે અને સંતુષ્ટ થયા છો. ભવિષ્યમાં જરૂર પડે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢા વવાની રહેશે જેથી આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

(૧૯) સદર **સિધ્ધીવિનાયક ફ્લેટ** યોજનાના તમામ યુનીટ હોલ્ડરો/સભાસદો મળીને __________ **OWNERS ASSOCIATION** નામની મંડળી/ એસોસીઅશન બનાવવામાં આવશે જેમાં તમામ યુનીટ/ફ્લેટ ધાકરોએ સભ્ય/મેમ્બર બનવાનુ ફરજીયાત છે. સદર એસોસીએશનની કોમન ફેસીલીટી, સીક્યુરીટી વીગેરેની દેખરેખ કરશે અને સદર એસોસીએશનના તમો લખી લેનાર આપોઆપ સભ્ય બન્યા છો અને સદર એસોસીએશનની તમામ શરતો નીયમોનુ તમો ફ્લેટના સભ્યને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૦) સદર કરારમાં દર્શાવેલ યુનીટ/એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ યુનીટ/એપાર્ટમેન્ટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકીશુ નહી જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરીક કરવામાં ન આવેલ હોય.

(૨૧) સદર મીલકતનુ ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે, મંજુર થયેલા બિલ્ડીગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે. ફ્લેટ હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવી છે કે, સંકુલના એક બિલ્ડીગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીગના એકમની સાથે સરખામણી કરતાં એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બીલ્ટઅપ 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 નહી.

(૨૨) સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વાળા બિલ્ડીગમાં કાર પાર્કીગ તથા ટુવ્હીલર પાર્કીગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પરજ પાર્કીગ કરવાનુ રહેશે.

(૨૩) લીફટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી.તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનુ જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ, પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાનાં રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કંડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરીએ છીએ.

(૨૪) સદર દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં તમારી ઈચ્છા મુજબની ફેરફાર સાથેના તથા નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશન ગુણવત્તા વિગેરેની તમો લખી લેનારાઓ પુરેપુરી ચકાસણી કરી કરાવી લઈને સંપુર્ણ સંતોષ થયેથી તમો આ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે જેનો એકરાર તમો આ સાથે કર્યો છે.

(૨૫) અમો લખી લેનારે પણ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમામ શરતોની સ્વીકૃતી અને કબુલાતસ્વરૂપે અમારી સહી કરેલી છે કારણકે સદરહું ફ્લેટ જે અમોએ વેચાણ રાખેલ છે તેમાં સંપુર્ણપણે તમામ સુખસગવડો અને સુવીધાઓ, કનેકશનો સાથેનુ કંપલીટ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. બાંધકામ કે ઈતર કોઈપણ સુવીધાઓ, ડ્રેનેજ, પાણી, લીફ્ટ વિગેરેની સગવડો રોડ રસ્તાની વિગેરે સગવડો બાકી રહેલ નથી. ૬

(૨૬) એટલુંજ નહી પણ સદરહું આખી મીલકતને લાગતા વળગતા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, પરમીશનો, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડ વિગેરે તમામ અમો લખી લેનારે જોયેલા છે, ચકાસેલા અને તપાસેલા છે અને તેનો અભ્યાસ અમોએ કરેલો કરાવેલો છે તથા આ લાઈનના તજજ્ઞ અને અનુભવી એવા લીગલ એડવાઈઝરની અમોએ સંપુર્ણપણે સલાહ લીધેલ છે તથા સદરહું ફ્લેટ અમોએ જોઈ તપાસી તથા તમામ સુવીધાઓ, સગવડો, બાંધકામ તથા તેમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સની અને તમામ ચીજવસ્તુઓની ઉત્તમ કવોલીટી વીગેરેને જોઈ તપાસી તેમાં અમોને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલો હોઈ તમામ ખાત્રીકરી લીધા બાદ જ અમોએ સદરહું ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૨૭) આમ સદરહું ફ્લેટ અગર બીલ્ડીગના બાંધકામ તથા તેની સુવીધાઓ વીગેરે બાબતે અમોને કોઈપણ જાતની તકરાર છે નહી કે ભવીષ્યમાં રહેશે નહી તેમછતાં ભવીષ્યમાં ગેરમાર્ગે દોરવાઈ જઈએ તો એ અનઅધીકૃત ગણાશે.

(૨૮) આમ ફલેટનુ બાંધકામ અને તમામ કનેકશનો તથા મીલકતના અન્ય પરીબળો તથા વીશેષ રીતે સ્પેશીફીકેશન મુજબનુ બાંધકામ વગેરેની ઝીણવટભરી તપાસ તથા નીરીક્ષણ કરેલુ હોઈ ત્યારબાદ જ આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે તથા તેની કબુલાતરૂપે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમોએ અમારી સંમતીસુચક સહી કરેલી છે.

(૨૯) વિવાદનું નિકારકણ : કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આથી વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

(૩૦) સદરહું મિલકતના બાનાખતની તારીખ : .... ના રોજ થયેલ રજી. બાનાખત નં. .... ના બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર / રાજય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ / કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનુ ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત/જોગવાઈ કે નીયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નીયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૩૧) સંચાલકા કાયદો :–

સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનુ અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગૂ કાયદા–કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનુ રહેશે.

સદર કરાર પક્ષકારોએ વાંચી–વંચાવી, સમજી–વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

પ્રથમ શેડયુલ : ઉપરોકત સંદર્ભમાં દર્શાવેલ ફ્રીહોલ્ડ જમીનનુ વર્ણન અને માહિતીઓ :–

ધ્વિતીય શેડયુલ : ઉપરોકત સંદર્ભમાં દર્શાવેલ યુનીટ નંબર, માપ, હદ અને વર્ણન:–

અત્રે નીચે જણાવેલ ધ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યું.

જમીનનુ વર્ણન

શિડયુલ–૧

રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડી. વડોદરાના બાબાજીપુરા વિભાગમાં આવેલ શીયાબાગ મંગળદાસ મહોલ્લામાં આવેલ સ્થાવર મિલકત સીટી સર્વે દફતરે વિભાગ–બી, ટીકા નં.૧૬/૨, સી.સ.નં. ૭૯ જેનુ સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ માપ ૧૨૯.૬૦૦૧ ચો.મી. / સી.સ.નં. ૮૪/અ જેનુ માપ ૯૨.૪૪ ચો.મી. / સી.સ.નં. ૮૪/બ જેનુ માપ ૬૦.૫૮ ચો.મી. વાળી મીલકત અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની છે આવેલ છે જે તમામ મીલકતનો સ્થળ ઉપર એકત્ર હોવાથી, તેનો એકત્રીત લે આઉટ વડોદરા મહાનગરપાલીકાને મંજુર કરેલ છે, જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે. ૭

પુર્વે	:	લાગુ સી.સ.નં.૮૨/અ/બ, ૮૧ અને ૮૦ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	રોડ અને કોર્પોરેશન ઓનરશીપ ખુલ્લી જગ્યા આવેલ છે.
ઉત્તરે	:	લાગુ સી.સ.નં. ૮૫/બ આવેલ છે.
દક્ષીણે	:	લાગુ સી.સ.નં. ૧૩૦ આવેલ છે.

<u>વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન</u>

<u>શિડયુલ–૨</u>

સદર ઉપરોક્ત જણાવેલ જમીનમાં વડોદરા મહાનગરપાલીકાએ મંજુર કરેલા લે–આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ **સિધ્ધીવિનાયક ફલેટ** નામથી રહેણાંક યોજનાનુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી નીચેના માપ અને વર્ણનવાળી મીલકત (ફલેટ) તમો લખી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

ફલોર	(યુનીટ) ફલેટ નં.	કારપેટ એરીયા ચો.મી.	બાલ્કની કારપેટ એરીયા ચો.મી.	વરાડે પડતા વણવહેંચાયેલ જમીનનુ માપ ચો.મી.

<u>મિલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વે :

પશ્ચીમે:

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

જત, સદર દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાઓએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અક્કલ હોંશીયારીથી લખી આપેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

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

<u>લખી આપનાર / બીજી તરફવાળા :</u>
સાંઈનાથ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદારોના કુલમુખત્યાર/વહીવટકર્તા
ભાગીદાર

____

રાજેશ અનંતરાવ ખર્ચીકર ૮

<u>સાક્ષી :</u>

____

____