

વેચાણ દસ્તાવેજ

આજરોજ તારીખ :/...../૨૦૧૯ ના રોજ “**SAMRUDDHI SKYRISE - I**”
નામની યોજના પૈકી ટાવર / વીંગ : માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન
નંબર : નો રૂા...../- માં વેચાણ દસ્તાવેજ... ..

લખી આપનાર / જમીન માલિક / એક તરફવાળા / પ્રમોટર / આયોજનક :

SAMRUDDHI BUILDTECH, [PAN – ADMFS 1739 C] નામની ભાગીદારી પેઢી ના વતી
વહીવટકર્તા ભાગીદાર જયદિપભાઈ મહેન્દ્રભાઈ અગ્રવાલ,

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વ્યાપાર, [Aadhar No. 2142-5567-9280]

પેઢીનું સરનામું :

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ માં “એક તરફવાળા” અથવા “વેચાણ આપનાર”
અથવા “અમો” તથા “પ્રમોટર” તથા “આયોજક” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના
અર્થમાં એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢી ના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો પોતે તથા
તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સહસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો,
ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી લેનાર / બીજી તરફવાળા / એલોટી :

....., ઉ.વ.આ....., ધંધો :,

[PAN –] - [Aadhar No.]

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ માં “બીજી તરફવાળા” અથવા “વેચાણ રાખનાર”
અથવા “તમો” અથવા “એલોટી” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજી
તરફવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સહસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો,
એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, અમો લખી આપનાર / એક તરફવાળા આજરોજ વેચાણ લેનાર / બીજી તરફવાળાને
અમારી રાજીખુશીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે :

૧.(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ ગામ કલાલી ની
સીમમાં જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૫ ના બ્લોક નંબર : ૮૦ વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ :
૯૪૩૪-૦૦ ચો. મીટર જમીન પૈકી ૪૮૨૧-૦૦ ચો. મીટર વાળી બિન - ખેતી
વિષયક વાળી જમીન મિલકત અમો / એક તરફવાળાની માલિકી અને કબજા
ભોગવટાની છે. જત, મજકુર જમીન મિલકત અમો / લખી આપનારાએ અગાઉના
જમીન માલિક પટેલ દેવેન્દ્રભાઈ રતીલાલ પાસેથી તારીખ : ૧૫/૧૧/૨૦૧૯ ના
રોજ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર : ૧૮૩૦૨ થી વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-
રજીસ્ટ્રાર (વિભાગ- ૩), વડોદરા કચેરીમાં નોંધાવી માલીક બન્યા છીએ. આ વેચાણ
દસ્તાવેજના આધારે અમો / લખી આપનાર / જમીન માલિકનું ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ
(૬, ૭/૧૨) માં ફેરફાર નોંધ નંબર :, તારીખ :
...../...../૨૦૧૯ (પ્રમાણિત તારીખ :/...../૨૦૧૯) ના રોજ
થયેલ છે.

(બી) જત, મજકુર ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબ – ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના
મોજે ગામ કલાલીની સીમના સર્વે / બ્લોક નંબર : ૮૦, ક્ષેત્રફળ : ૯૪૩૪-૦૦ ચો.

મીટર પૈકી ૪૮૨૧-૦૦ ચો. મીટર વાળી જમીન અંગે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ - ૧૮૭૯ ની કલમ - ૬૫ હેઠળ બિન ખેતી પરવાનગી મેળવવા તારીખ : ૦૪/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ ઓન - લાઈન અરજી થી માંગણી કરતા કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાના તારીખ : ૧૪/૦૫/૨૦૧૯ ના હુકમ ક્રમાંક નંબર : ૧૦૪ / ૧૯ / ૧૬/૦૪૪ / ૨૦૧૯ મુજબે બિન - ખેતીના હેતુ માટે શરતોને આધિન મંજૂરી આપવામાં આવેલ છે. અને આ હુકમ ના આધારે નોંધ ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૭/૧૨, ૬) માં બિન - ખેતી હુકમની ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૯૯૦, તારીખ : ૨૧/૦૫/૨૦૧૯ (પ્રમાણિત તારીખ : ૧૧/૦૭/૨૦૧૯) થી થયેલ છે.

(સી) સદરહું વડોદરા ના મોજે ગામ કલાલી ની સીમમાં બ્લોક નંબર : ૮૦ (જુનો સર્વે નંબર : ૭૫) વાળી કુલ ક્ષેત્રફળ : ૧૧૫૩૪-૦૦ ચો. મીટર પૈકી પ્લોટ વેલીડેસન મુજબે ૪૯૧૭-૫૬ ચો. મીટર વાળી જમીનમાં બાંધકામ/વિકાસ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર પાલિકા ની રજીસ્ટ્રી નંબર : વોર્ડ-૬ / એલ - ૧૮ / ૨૦૧૯-૨૦૨૦, તારીખ : ૧૭/૧૦/૨૦૧૯ થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ **“SAMRUDDHI SKYRISE - I”** નામની એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ યોજનામાં વીગ : **A, B** માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કિંગ + ૧૨ દુકાનો) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (૭ X ૪ X ૨ = ૫૬ રેસી. ફ્લેટ) + સ્ટેર કેબીન + લીફ્ટ મ. રૂમ તથા વીગ : **C, D, E** માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કિંગ + ૩ દુકાનો + ૪ ફ્લેટ) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (૭ X ૪ X ૩ = ૮૪ રેસી. ફ્લેટ) + સ્ટેર કેબીન + લીફ્ટ મ. રૂમ તથા વીગ : **F, G** માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કિંગ) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (૭ X ૪ X ૨ = ૫૬ રેસી. ફ્લેટ) + સ્ટેર કેબીન + લીફ્ટ મ. રૂમ તથા કોમન પ્લોટમાં કલમ હાઉસ (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં બાંધકામ) નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

(ઈ) જત, વિકાસકર્તા / ડેવલોપર તરફથી સદરહું યોજનાનું રજીસ્ટ્રેશન રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) **RERA Certificate No.**, **Date :** 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 :/...../..... થી નોંધાવવામાં આવેલ છે. આમ, ઉપરોક્ત 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 ડોક્યુમેન્ટ જેવાકે જમીન માલીકના માલીક હક્ક તથા કબજા હક્કના પુરાવા, મંજૂર થયેલ નકશા, સ્થળ ઉપર થઈ રહેલ/થનાર બાંધકામના વર્કિંગ ડ્રોઈંગ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ, 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 / એક તરફવાળા / લખી આપનારની રાજીખુશીથી આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ 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 (રૂ.)	તારીખ	ચેક નંબર	બેંક / અન્ય

સદર ઉપરોક્ત 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 આપનારનાએ નક્કી થયા મુજબની મિલકત વેચાણ આપી, તમો / લખી લેનારાને ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજે માલીકી હક્કે સોંપેલ છે. જેનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજે ભોગવટો સંપૂર્ણ માલીકી હક્કેથી તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે. અને સદરહું યોજનાનું કંમ્પલીશન/ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ આવ્યા તારીખથી અથવા પહેલાં આવ્યા તારીખથી પાંચ વર્ષ સુધી વેચાણ આપેલ મિલકતને લગતી કોઈ ખામીઓ ઉપસ્થિત 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 નહીં. તેમજ તે સીવાયની એટલેકે જોઈ તપાસી ચોક્કસાઈ પૂર્વક ખાતરી કરી કબજે સંભાળી લીધા બાદ જો વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં અન્ય કોઈ ખામી વેચાણ રાખનાર દ્વારા ઉપસ્થિત થશે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અને તેને લગતો તમામ ખર્ચની પણ જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે અને રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સહ સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે.

- સદરહું પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ જમીન ઉપર આયોજીત યોજના કે જે **“SAMRUDDHI SKYRISE - I”** ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી. અને સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકત ને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધીકારી હક્કો સાથેની મિલકત ચાપતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ કાયમને માટે વેચાણ આપેલ છે. જેથી સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો માલીકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા તથા તે અન્યને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કરવા-કરાવવા તમો લખી લેનારા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે માલીક મુખત્યાર અને કબજેદાર તથા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો.

૪. સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છો. તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહી સંમતીઓ કરી આપીશું. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વીજ કનેક્શન તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ, વીજ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષ, કોર્પોરેશનનો વેરો, પ્રોપર્ટીકાર્ડ / ૭/૧૨ જેવા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, વન ટાઈમ કોમન મેઈન્ટેનન્સની ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ વિગેરે જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તે તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.
૫. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ સમગ્ર જમીનમાં ની ખુલ્લી જમીન કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવાની તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થીતી માપ પ્રમાણેની મિલકત **“SAMRUDDHI SKYRISE - I”** નામની યોજનામાં તમોને વેચાણ આપેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થીતી માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે. જેથી સદર યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો જુદો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી શકશે નહીં. અને સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર(પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહીં. અને યોજનાના આયોજકો દ્વારા જરૂરીયાત મુજબની સુવિધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/ થનાર ફરફારો યોજનાના વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
૬. સદર **“SAMRUDDHI SKYRISE - I”** નામની યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે થનાર વિકાસ મંડળ યા ઓશોસીએશનમાં તમો વેચાણ લેનારાએ ફરજિયાત સભાસદ થઈ, તેના નીતી, નીયમોનું ફરજિયાત પાલન કરી અને વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી, જે તે બિલ્ડીંગમાં કોમન લાઈટબીલ-લીફ્ટ મેન્ટેનન્સ-પાણીની મોટર પંપનો તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ વરાડે પડતો ભાગ આપવાનો છે. અને નક્કી થયા મુજબ મેઈન્ટેનન્સ / ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજિયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. સદર યોજનાના કોમન ગાર્ડન, કોમન પ્લોટ, કોમન દાદર, કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, પાણીની મોટર પંપ, કોમન પાર્કિંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ તમામ યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ સહીયારો-સહીયારી જવાબદારીથી કરવાનો છે અને રહેશે. અને યોજનામાં યુનીટ વેચાણ લેનારા-માલીકોનાએ સંયુક્ત ભેગા મળી રોડ, રસ્તા, પેસેજ વિગેરેનો વાપર, ઉપયોગ ફરજિયાતપણે જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા હિસ્સા મુજબનો આપી કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપે છે.

૭. સદર **“SAMRUDDHI SKYRISE - I”** નામની યોજનાના પ્રત્યેક ટાવર ની ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર, ઉપયોગ યોજનાના જે તે બિલ્ડીંગ/ટાવરના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય સહીયારો કરવાનો રહેશે. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો, હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે સદર યોજનાના જે તે બિલ્ડીંગ /ટાવરની અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની અંગત માલીકી રહેશે નહીં કે માંગી શકશે નહીં તેનો ઉપયોગ જે તે બિલ્ડીંગ/ટાવર ના તમામ સભાસદોએ સહીયારી રીતે કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
૮. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહિક / કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં જ યોજનાના જે તે ટાવર / બિલ્ડીંગના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ ભેગા મળી અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે અને કોઈ પણ યુનિટ ધારણ / વેચાણ લેનાર અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં જ પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. તેમજ ટાવર નં. (એ, બી) અને (સી.ડી.ઈ.) માં બહારની બાજુએ દુકાનની સામે આપેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં ફક્ત ને ફક્ત દુકાનવાળા સભ્યોનું પાર્કિંગ જે તે ટાવરના આગળના ભાગમાં આવેલ છે અને દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફ્લેટના માલીકોએ કરવાનો નથી અને દુકાનના માલિકોએ યોજનાની અંદર કોઈ પણ પ્રકારનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી તથા યોજનાની સામુહિક સુવિધામાં દુકાનના માલિકોનો કોઈ લાગ-ભાગ-હક્ક-અધિકાર રહેશે નહીં. અને તેવું કૃત્ય દુકાનવાળા સભ્યો દ્વારા થશે અથવા માંગવામાં આવશે તો તેઓને તેમ કરતા અટકાવવાની પુરેપુરી સત્તા જે તે બિલ્ડીંગ/ટાવર ના બીજા સભાસદોને છે અને રહેશે. તેમજ દુકાનની પાછળના ભાગમાં આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ જે તે બિલ્ડીંગ /ટાવર ની પાર્કિંગની જગ્યામાં ફક્ત ને ફક્ત ફ્લેટ વાળા સભાસદો એ કરવાનો છે, તેમાં દુકાનના માલિકોનો કોઈ પણ પ્રકારનો પાર્કિંગનો અધિકાર રહેશે નહીં તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે તથા જાણકારી સહ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
૯. સદર વેચાણ આપેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે બારી-દરવાજામાં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું કે ગ્રીલ લગાડવાની નથી. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહીં તથા સ્લેબની ઉપર નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે જે તે યુનિટ માલીકોએ જરૂર પડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. તથા સદર યોજનાના એલીવેશનના દેખાવમાં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી. કે રસ્તાઓમાં-લીફ્ટમાં-પેસેજમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં. ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારત અન્વયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે વેચાણ આપેલ મિલકતના માપ/મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. પ્રમાણે તે મુજબ યોજનાના અન્ય યુનિટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા-કરાવવા તમો લખી લેનારા હક્કદાર અને અધિકારી રહેશે. વધુમાં આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા જો તમોને આથી વેચાણ આપેલ મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપો તો સદર આ લેખની તથા આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રખાવી, તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૦. સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ આપેલી નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો એક તરફવાળાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનારા સીવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. સદર મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે તવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર નીચેના વર્ણનવાળી મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.
૧૧. સદર યોજનામાં સભાસદોએ જે તે ટાવર માટે આપેલ મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમના વ્યાજ માંથી જરૂરી ખર્ચાઓ પહોંચી ન શકાય તો જે તે ટાવર ના તમામ સભાસદો પાસેથી વધારાના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ઉઘરાવવાની રહેશે અને તે વધારાના ખર્ચની નક્કી કરેલ રકમ દરેક સભાસદે સરખા હિસ્સે ફરજિયાત આપવાની રહેશે.
૧૨. **વિવાદનું નિરાકરણ :** કોઈ પણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.
૧૩. **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 દરમિયાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.
૧૪. **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-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમિયાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.
૧૫. જત, સદરહું જમીન માલિક / પ્રમોટર / ડેવલોપર તરફથી જાહેર કરવામાં આવેલ છે કે સદરહું યોજનાનું કમ્પ્લીશન / બી. યુ. સર્ટીફિકેટ આવી ગયા બાદ તેઓ તરફથી સદરહું યોજનાની સંપૂર્ણ જમીન અંગે વધુ એફ.એસ. આઈ. ની માંગણી કરે - કરાવશે નહીં મતલબ કે તેઓની સદરહું યોજનાની સંપૂર્ણ જમીન ઉપર કોઈ લાગ - ભાગ - હક્ક - અધિકાર રહેશે નહીં.

પરિશિષ્ટ
વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ ગામ કલાલી ની સીમમાં જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૫ ના બ્લોક નંબર : ૮૦ વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૯૪૩૪-૦૦ ચો. મીટર જમીન પૈકી ૪૮૨૧-૦૦ ચો. મીટર વાળી બિન - ખેતી વિષયક જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર

થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજૂરી મુજબ આયોજીત “**SAMRUDDHI SKYRISE - I**” નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે દર્શાવેલ મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

ટાવર / વીંગ	ફ્લેટ / દુકાન નંબર	માળ / ફ્લોર	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ કારપેટ એરીયા (ચો. મીટર)	બાલ્કની નું ક્ષેત્રફળ (ચો.મીટર)	વરાડે પડતી વાણવહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)

જેની ચતુ:સીમા 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 મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશેજેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

સ્થળ : વડોદરા
તારીખ :/...../૨૦૧૯

લખી આપનાર / જમીન માલિક / એક તરફવાળા / પ્રમોટર / આયોજનક :

SAMRUDDHI BUILDTECH નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

જયદિપભાઈ મહેન્દ્રભાઈ અગ્રવાલ

સાક્ષી :

.....
.....

... ..

મિલકતની ઓળખ માટે ફોટો

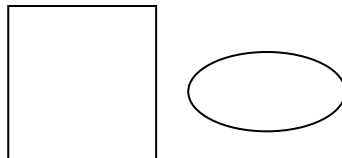
“SAMRUDDHI SKYRISE - I”, કલાલી, વડોદરા.

... ..

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨ (અ) મુજબ શિડ્યુલ

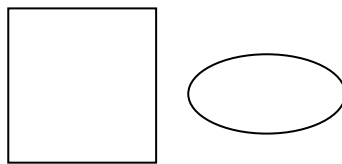
લખી આપનાર / જમીન માલિક / એક તરફવાળા / પ્રમોટર / આયોજક :

SAMRUDDHI BUILDTECH નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર



જયદિપભાઈ મહેન્દ્રભાઈ અગ્રવાલ

લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / બીજી તરફવાળા / એલોટી :



... ..

દસ્તાવેજ નંબર : તારીખ :/...../૨૦૧૯

:: 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 વડોદરા ના મોજે ગામ કલાલી ની સીમમાં જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૭૫, બ્લોક નંબર : ૮૦ વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૯૪૩૪-૦૦ ચો. મીટર જમીન પૈકી ૪૮૨૧-૦૦ ચો. મીટર વાળી બિન - ખેતી વિષયક જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજૂરી મુજબ આયોજીત “SAMRUDDHI SKYRISE - I” નામની યોજનામાં આવેલ ટાવર : ના માળ માં આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નંબર : નો વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ કરી આપેલ છે?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ચો.મી. કારપેટ એરીયા વાળી મિલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે?	
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે?	
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાન છાપ કરેલ છે તેમ કબુલ રાખો છો?	
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે?	
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિ/ઓએ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે?	
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	
૮	ઓળખાણ આપવા સાડ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો?	
ઓળખાણ આપનાર / સાક્ષી ને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિ/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?	
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એક જ છે?	
૩	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ઘરાણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	

લખી આપનાર /સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી

ઓળખાણ આપનાર/ સાક્ષી ની સહી

સબ - રજીસ્ટ્રારની સહી :