

શ્રી

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા-૧ ના કસ્ટો વડોદરા તા. વડોદરાની
સ્થાવર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ /- અંકે રૂપિયા
પુરાનો.

સંવત ૨૦૭૫ ના જેઠ સુદ ને વાર તા. માહે જુન સને ૨૦૧૮ ના રોજ
આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર,

પહેલા પક્ષવાળા :-

..... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. આસરે ધંધો છે.

..... જેમનો **PAN NO.** _____

છે. તેમજ તેઓનો **AADHAAR NO.** _____ છે. જેમને હવે પછી આ વેચાણ
દસ્તાવેજમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ લેનાર કે તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના
અર્થમાં તમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી,
વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દાદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ
થાય છે.

જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર,

બીજા પક્ષવાળા/મીલકતના માલીક :-

ઓમકાર ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેનો **PAN NO. AAGFO 3461M** છે

તેમજ તેની ઓફીસ લકુલેશ બીલ્ડીંગ, નવાપુરા પોલીસ ચોકીની બાજુમાં, આર.વી. દેસાઈ રોડ,
વડોદરા એ ઠેકાણો આવેલી છે, તે ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

(૧) શ્રી અમીત રોબીનપ્રસાદ દવે જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૨ આસરે ધંધો વેપાર. જેમનો **AADHAAR**
NO. 4659 6872 7958 છે. તથા

(૨) શ્રી અતુલ ઘનશ્યામભાઈ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૩ આસરે ધંધો વેપાર. જેમનો
AADHAAR NO. 4235 9322 7046 છે.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ આપનાર કે મીલકતના માલીક
કે અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર

બીજા પક્ષવાળાની ભાગીદારી પેઢી તથા તે ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના જે ભાગીદારો અસ્તિત્વમાં હોય તે તમામ ભાગીદારો તથા તે તમામ ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, હોદ્દાદારો, સક્સેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે, અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન, કે જે વડોદરા સીટી સર્વે કચેરી નં. ૪ ના વોર્ડ નં. ૭ ના સીટી સર્વે નં. ૮૬૮/૫, ૮૬૮/૬ તથા ૮૬૮/૭ પૈકી વાળી છે, તે જમીનમાં, ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામ રાખીને દુકાનો, ઓફીસો તથા રહેણાંકના ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. તેમજ તેવી યોજનાની નોંધણી અમો બીજા પક્ષવાળાએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત કરાવેલ છે, જેનો નોંધણી નં. છે. તેમજ સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર દુકાનો, ઓફીસો તથા રહેણાંકના ફ્લેટો વેચવાનો તેમજ તેવી દુકાનો, ઓફીસો તથા રહેણાંકના ફ્લેટો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા અમો બીજા પક્ષવાળા હક્કદાર થયેલ હોઈ, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામ રાખીને આયોજન કરવામાં આવેલ યોજના પૈકી ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઉચ્ચક ₹ /- અંકે રૂપિયામાં તા. ના રોજ, દ.નં. થી બાનાખત લખી આપી, વેચાણ આપવાનો નક્કી કરેલ છે. જે બાનાખતની શરતોને આધીન રહી, તે બાનાખતમાં જણાવેલ વેચાણ અવેજના ₹ /- અંકે રૂપિયા, તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી અમો બીજા પક્ષવાળાને, આજદિન સુધીમાં ટુકડે ટુકડે ચેકથી મળી ગયેલ છે, જેની અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઇલાયદી રસીદો પણ આપેલી છે. જેથી તે વેચાણ અવેજના રૂપિયાના બદલામાં, સદર નીચે વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજા સાથે, કાચમને માટે, વેચાણ આપી, તમો પહેલા પક્ષવાળાના પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપી છે, તેનું વર્ણન :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા-૧ ના કસ્ટો વડોદરા તા. વડોદરાના રે. સર્વે નં. ૨૬૫/૧/અ, ૨૬૫/૧/બ-૮ તથા ૨૬૫/૩ વાળી જમીન આવેલી છે. જેમાં પ્લોટો પાડેલા છે. તે પૈકી નીચે જણાવ્યા મુજબની મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળાની માલિકીની છે,

- પ્લોટ નં. ૫, કે જે વડોદરા સીટી સર્વે કચેરી નં. ૪ ના વોર્ડ નં. ૭ ના સીટી સર્વે નં. ૮૬૮/૫ થી નંધાએલ છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી. ૨૫૮.૨૫.૦૮ છે.
- પ્લોટ નં. ૬, કે જે વડોદરા સીટી સર્વે કચેરી નં. ૪ ના વોર્ડ નં. ૭ ના સીટી સર્વે નં. ૮૬૮/૬ થી નંધાએલ છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી. ૨૬૮.૮૫.૦૨ છે.
- પ્લોટ નં. ૭, કે જે વડોદરા સીટી સર્વે કચેરી નં. ૪ ના વોર્ડ નં. ૭ ના સીટી સર્વે નં. ૮૬૮/૭ થી નંધાએલ છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી. ૪૫૧.૦૪.૨૦ છે, તે પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફનો જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૩૪.૪૬ છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકીની છે.

ઉપર જણાવેલ અમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકીના ત્રણેય પ્લોટો સ્થળ ઉપર બીલકુલ બાજુબાજુમાં આવેલ છે. જેમાં બાંધકામ કરવા માટે, વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં રજાચિકી નં. VMC/08-05-2019/1163628/01/001545 તા. 31-5-2019 ના રોજ નકશા મંજૂર કરાવીને, “ તીર્થ એક્ઝોટીકા ” એ નામ રાખીને દુકાનો, ઓફીસો તથા રહેણાંકના ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. તે પૈકી ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપ્યો છે. સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે તથા બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે તેમજ તેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી વાણવહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. સદર ફ્લેટ આર.સી.સી.ના ઘાબાવાળો છે. સદર ફ્લેટમાં પાણીનો નળ, ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ, સંડાસ તથા બાથરૂમ છે. વેચાણવાળા ફ્લેટની ચતુ: સીમા :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેની વિગતવાળો ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ, તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, સદર મીલકતને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્ક સંબંધ સાથે, તમો પહેલા

પક્ષવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજા સાથે, કાયમને માટે, ચાવત્ચંદ્ર દીવાકર પર્યંત, વેચાણ આપી, તમો પહેલા પક્ષવાળાના પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપ્યો છે. જેથી સદર મીલકત ઉપર, અમો બીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસોનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક દાવો રહ્યો નથી. તમો પહેલા પક્ષવાળાનો તથા તમો પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વારસોનો સંપૂર્ણ હક્ક છે. જેથી સદર મીલકત ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ વિગેરે કરવા તથા તમો પહેલા પક્ષવાળાની મરજી મુજબ ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા તમો પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો મુખત્યાર છો.

સદર મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઈને ત્યાં કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીજા જોખમી છે અને તેના ટાઈટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી, વેચાણ આપી છે. તેમ તેના ઉપર અમો બીજા પક્ષવાળા સીવાય બીજા કોઈ ભાઈ, ભાગીદાર, ગીરોદાર, હીસ્સેદાર, દાવેદાર, લેણદાર, વારસદાર વિગેરેનો હક્ક સંબંધ નથી. તેમજ તે કોઈની જમીન, જમીનગીરીમાં કે કોઈની ટાંચમાં લખી આપેલી નથી. છતાં હરકતો થાય તો, તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું.

સદર મીલકતના વડોદરા મહાનગર પાલિકાના વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલના નાણાં તથા ઇતર તમામ સરકારી વેરા આજદિન બાદ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે. સદર મીલકત વડોદરા સીટી સર્વે કચેરીમાં તથા અન્ય સરકારી તથા અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમો પહેલા પક્ષવાળા તમારા નામે કરાવી લેવા મુખત્યાર છો. તેમાં અમો બીજા પક્ષવાળાની સહી, સંમતીની કે કબુલાતની જરૂર પડે આપવા અમો બીજા પક્ષવાળા બંધાએલા છીએ.

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આજરોજે સોંપી દીધો છે, જે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સંભાળી લીધેલો છે. જેથી કરીને, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, આજ તારીખથી વર્ષ-૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં જો કોઈપણ પ્રકારની ખામી અથવા તો, વાપરેલ મટીરીયલની ગુણવત્તામાં જો કોઈ ખામી પુરવાર થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર તથા આર્કિટેકની સલાહ મુજબ, તે તમામનું રીપેરીંગ અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, જે ખામીઓ

માટે અમો બીજા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય **અથવા તો**, તમો પહેલા પક્ષવાળાને સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપરનો કબજો સોંપ્યા બાદ, તમો પહેલા પક્ષવાળા તમારી જાતે સદર ફ્લેટમાં જો કોઈ બાંધકામનું અથવા તો ફર્નિચર બનાવવાનું કાર્ય કરો અને તેમ કરતાં, સદર મીલકતના બાંધકામને જો કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય **અથવા તો**, અમો બીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈપણ માળખાગત (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશું નહીં અને તે શરત પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે.

સદર આખી યોજનાનું નામ **“ તીર્થ એક્ઝોટીકા ”** આપેલું છે અને તે કાયમ રાખવાનું છે.

સદર **“ તીર્થ એક્ઝોટીકા ”** એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે અમો બીજા પક્ષવાળા કોમન ફેસિલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, સદર આખી યોજના માટે લીફ્ટ; દાદર; કોમન પેસેજ; કોમન ટુ વ્હિલર પાર્કિંગ; કોમન પાણીની લાઈનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઈન; કોમન લાઈટ ફીટીંગ; સબ મર્સીબલ પંપ સાથેનો પાણીનો બોર; ઓવરહેડ તેમજ અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ વિગેરેની સુવિધાઓ કરી/બનાવીને આપવાના છે. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનું મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનો સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગેનો ઇતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે એક મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ફરજિયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપ્યો છે. તેમજ તે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનના તમામ સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવેલ મેમ્બરશીપ ફીમાંથી, સદર ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ ફેસિલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તેમજ તેના તમામ વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાના રહેશે. તેમજ તેવી તમામ ઉપર જણાવેલ કોમન ફેસિલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ઓફીસો તથા દુકાનોના માલિકોનો રહેશે નહીં કારણ કે, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ

ઓફીસો તથા દુકાનો અંગે, તેઓની જરૂરીયાતની કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝ ઇલાયદી બનાવવામાં આવેલી છે.

સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહિક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અંગે જ્યારે અમો બીજા પક્ષવાળા મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમાં તમારા ફાળે આવતા વનટાઈમ મેન્ટેનન્સ નાણાંના ₹૬૦૦૦૦/- અંકે સાંદીઠ હજાર રૂપીયા આપી, તે મંડળ/એશોસીએશનના ફરજિયાતપણે સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ તેવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ રચવામાં આવનાર મંડળ/એશોસીએશનની નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજોમાં, જ્યારે પણ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને સહીઓ કરી આપવા માટેની જાણ કરીએ, તે દિવસથી દિન-૭ (સાત) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વિના વિલંબે, તેવી તમામ સહીઓ અમો બીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાની રહેશે. તેમજ તેવા ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર મંડળ/એશોસીએશનની જ્યાં સુધી રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને, સદર તમામ સુવિધાઓનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અર્થે તેમજ તેના સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરા વિગેરે ભરવા માટે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના ફાળે અને હિસ્સો આવતી રકમ, વિના વિલંબે ચુકવવાની રહેશે, જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આઘીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે.

સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહિક સવલતોની માલીકી અમો બીજા પક્ષવાળા જ્યાં સુધી, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહી ત્યાં સુધી, તેની સંપૂર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો બીજા પક્ષવાળાની રહેશે. પરંતું, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આજરોજે સોંપી દીધેલ હોવાના કારણોસર, તેવી તમામ સવલતો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને બીજા અન્ય માલીકો સાથે સહીચારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે.

સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાની નીચેની જમીનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, વગર વહેંચાયેલો સહીચારો હિસ્સો રહેશે.

સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાવાળી આખી મીલકત કોઈ કારણસર પડી જાય અથવા તો તેને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના દરેક માલીકોએ પોતાના ભાગમાં, પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જવા આવવાનો રસ્તો; દાદર; કોમન પેસેજ; અંડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ; કોમન પાણીની લાઈનો; કોમન ડ્રેનેજ લાઈન તથા કોમન લાઈટ ફીટીંગ; સબ મર્સીબલ પંપ સાથેનો પાણીનો બોર વિગેરે જે સુવિધાઓ કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના બીજા અન્ય ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીચારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ફેમ સ્ટ્રક્ચરમાં તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને આથી આપો છો. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની બહારની બાજુમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતની પ્રોજેક્શન આઈટમ લગાડી શકશો નહીં.

સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના કોમન પેસેજ, દાદર, ઓ.ટી.એસ. તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ, જે તે હેતુ માટે સુવિધાઓ બનાવેલી છે, તેજ હેતુ માટે કરવાનો છે. કોમન પેસેજ તથા દાદરની તેમજ ઓ.ટી.એસ.ની જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો સામાન મુકવાનો નથી કે તેને કાચું કે પાકું બાંધકામ કરીને, તમો પહેલા પક્ષવાળા આંતરી શકશો નહીં.

સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગેનું ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ (Building Usage Permission) પરમીશન મેળવ્યા બાદ, વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં અને તેનો તમામ હક્ક, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/એસોસીએશનની રહેશે.

સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોની પાછળના ભાગમાં એટલે કે, પુર્વ દિશા તરફ જે પાર્કિંગની ખુદ્દી જગ્યા આવેલી છે, તે પાર્કિંગની ખુદ્દી જગ્યામાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો મુજબ સહીચારી રીતે ફક્ત ટુ વ્હિલર વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનો હક્ક રહેશે. તેમજ સદર પાર્કિંગવાળી ખુદ્દી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના બીજા તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહીં કે ગંદકી કરી શકશો નહીં તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરી શકશો નહીં. તેમજ સદર પાર્કિંગ પ્લેસનો જે કાંઈપણ સાઈસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઈપણ સરકારી વેરા કે ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ આવે તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નક્કી કરેલા નીતી નિયમો પ્રમાણે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે. પરંતું, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોની આગળના ભાગમાં એટલે કે, પશ્ચિમ દિશા તરફ જે પાર્કિંગની ખુદ્દી જગ્યા આવેલી છે, તે પાર્કિંગની ખુદ્દી જગ્યામાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને તમારા વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહીં કારણ કે, સદર પાર્કિંગની ખુદ્દી જગ્યા ફક્ત, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ દુકાનો તથા ઓફીસોના માલીકો માટે અનામત રાખેલ છે.

સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જે લીફ્ટની સુવિધા કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીચારી રીતે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદર લીફ્ટનો રીપેરીંગ મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ, લીફ્ટ મેનનો પગાર તથા ઇતર તમામ જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘તીર્થ એક્ઝોટીકા’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નક્કી થયેલ નીતિ નિયમો મુજબ,

વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના ઉપરના સ્લેબને કોઈપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને ઉપરવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે. તે જ પ્રમાણે, સદર ફ્લેટના નીચેના સ્લેબને પણ કોઈપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને નીચેવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે.

સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો તેમજ નોંધણી ફી નો ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ સદર મીલકત વેચાણ લેવા સાંઝે જે કાંઈપણ ગુડ્સ એન્ડ સર્વિસ ટેક્સ (જી.એસ.ટી.), ટી.ડી.એસ. અથવા તો, ઇતર બીજો કોઈપણ સરકારી ટેક્સ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે, તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્સના નાણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અંગે ઇલેક્ટ્રીક લાઇટનું કનેક્શન મેળવવા માટે જે કાંઈપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ, સદર મીલકત વેચાણ આપવા અંગેની શરતો અથવા તો, તે સીવાય બીજા કોઈપણ કારણોસર, તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળા વચ્ચે જો કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો, તેવી તકરારનું નિરાકરણ આપણ બંન્ને પક્ષવાળાએ, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત લાવવાનું રહેશે. તેમજ સદર વેચાણ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરત કોઈ કારણોસર, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ બીનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, તેવે સંજોગે, ફક્ત તેવી શરત જ તે કાયદા હેઠળ રદ થયેલી ગણાશે અને તે સીવાયની બાકી રહેતી આ વેચાણ દસ્તાવેજની તમામ શરતો, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ અમલપાત્ર રહેશે, જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની એક મુખ્ય શરત છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાએ રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ

દિલથી, લખી આપ્યો છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકારક છે. તેમજ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ, લખી આપનાર તથા લખી લેનારની સુચનાથી તથા બંનેવની સંમતીથી, લી. વડોદરા શહેર નોંધણી કચેરીના પરવાનાવાળા દસ્તાવેજ લખનાર-શ્રી ચતિન આનંદલાલ શાહ, લા.નં. ૧૭/૯૩ રે. કલ્પના સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

સહી

શાખ

બીજા પક્ષવાળા/મીલકતના માલિક :-

ઓમકાર ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદારો,
(૧)

(શ્રી અમીત રોબીનપ્રસાદ દવે)
(૨)

(શ્રી અતુલ ઘનશ્યામભાઈ શાહ)
પહેલા પક્ષવાળા/લખી લેનાર :-

(_____)