Nilakan-Re-Cum

શ્રી

વેચાણ દસ્તાવેજ

₹ ..../- પુરાનો

પ્રોજેક્ટ રજી. નં. પીઆર/વડોદરા/વડોદરા/વડોદરા/ટીપીઓ/૧૭૦૯૧૮/૦૦૨૪૮૯

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ / /૨૦૧૮ના રોજ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

લખાવી લેનાર :

....

રહે.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજાપક્ષકાર (એલોટી) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત વંશ, વાલી, વારસો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

લખી આપનાર :

યશ ઈન્ફ્રા (PAN-AANPB 3116 F) **તર્ફે**

બારીયા રાજેશભાઈ વાલજીભાઈ, ઉ.વ.આ. ૪૯, ધંધો વેપાર,

રહે. ૧૬, નરહરી પાર્ક, દંતેશ્વર, વડોદરા

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમપક્ષકાર (પ્રમોટર્સ) અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

જત, તમો મીલ્કત ખરીદનાર/એલોટી જોગ અમો મિલકત વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર આ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

૧. ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, મોજે ગામ (વિભાગ-૨)માં શહેર વડોદરાના મોજે ગામ **દંતેશ્વર** તાલુકે વડોદરાની સીમની બિનખેતીની જમીન આવેલ છે. જેનો બ્લોક/સર્વે નં. ૩૬ જેનું માપ ૩૧૨૭ ચોરસ મીટર છે. જે જમીન લખી આપનાર જમીન માલીકે સાવિત્રીબેન ચીમનલાલ જાદવ વિગેરે પાસેથી તારીખ **૦૯.૦૬.૨૦૧૭**ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર **૨૮૮૦**-થી ખરીદ કરેલ અને તેનો સંયુકત માલીકી કબજો ભોગવટો જમીન માલીકોનો છે.

સદર જમીન લખી આપનાર પ્રમોટર્સ/ડેવલોપર્સના ભાગીદારી પેઢી **''યશ ઈન્ફ્રા''**નામની તા. **૦૮.૧૨.૨૦૧૪**ના રોજ પાર્ટનરશીપ ડીડ (ભાગીદારી લેખ)નોંધણી નંબર **૧૭૯૮**થી બનાવેલ છે.

સદર મિલકતની જમીન મે.વડોદરાના કલેકટરશ્રીના હુકમ ક્રમાંક તત્કાલ/એન.એ./એસ.આર./ ૧૬૧/૨૦૧૬-૧૭ નં. જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૨૯૧૩ થી ૨૯૨૧/૧૭ તારીખ ૧૯.૦૪.૨૦૧૭થી બિનખેતીની થયેલી છે.

સદર જમીન અંગે વડોદરા મહાનગર સેવાસદનની રજાચીઠ્ઠી નંબર એલ/૫/૨૦૧૭-૨૦૧૮ તારીખ ૦૫.૦૫.૨૦૧૭ ના રોજથી મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ રહેણાંક/ધંધાકીય એપાર્ટમેન્ટ હેતુ માટે **'નિલકંઠ રેસી કમ પ્લાઝા'** નામથી એપાર્ટમેન્ટ/ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે.

૨. ઉપરોકત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક/ધંધાકીય હેતુ માટેની એપાર્ટમેન્ટ/ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું **'નિલકંઠ રેસી કમ પ્લાઝા'** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત/એપાર્ટમેન્ટ જેની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૧માં આપવામાં આવેલ છે, તે ઈમારતમાં .... ફલોર ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન** નંબર ...., જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચોરસ ફુટ છે. સદરહું મીલ્કતની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૨માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મીલ્કત તમો લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ કિંમત **₹** ..../- શબ્દમાં રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મિલકતને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૩માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મિલકત તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

૩. સદરહું મિલકતના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

અવેજની વિગત

₹

----

૪. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકોનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો, હીત-ભાગ, દર-દાવો, લાગ-ભાગ નથી કે સદરહું મિલકત ઉપર કોઇનો વારસાઇ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઇપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઇની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઇ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૫. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેનો અવેજ સંપુર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે, તે તમો તથા તમારા વંશ–વાલી, વારસો યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમો ભાગીદારી પેઢી કે અમો ભાગીદારો યા અમારા વંશ, વાલી, વારસો કે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૬. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના જે જે કોઇ ટેક્ષ જેવા કે, વેરાબીલ, ઇલે.મીટર બીલ, વડોદરા મહાનગર સેવાસદનના ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાંના થાય તે અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ મિલકત તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ મિલકત તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી–વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ તેમ ન થતાં અમો તે પ્રકારના તમામ કનેકશન રદ્દ કરવાની અરજીઓ આપી રદ્દ કરાવી નાંખીશું. તેમજ આ મિલકત અંગેના આજ તારીખ સુધીના કોઇ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

૭. સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઇલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

૮. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય ને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ્દ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૯. સદરહું **'નિલકંઠ રેસી કમ પ્લાઝા'** એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગના બાંધકામ ડિટેલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા વડોદરા મહાનગરપાલિકાએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઇન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનો મિલકતની સીચ્યુએશન લંબાઇ, પહોળાઇ, માપ સાઇઝ, દિશા, બાંધકામ વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડિઝાઇન અંગે કોઇ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઇન્સપેકશન કરી જોઇ તપાસી ચોકસાઇ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી મિલકતની માપ સાઇઝ ડિઝાઇન હદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૧૦. સદરહું મિલકતના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કિંગ પ્લેશ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય મીલ્કતના ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહિયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ/કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ)નો

તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહી. સહિયારી સુવીધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજ પરીશીષ્ટ–૩માં આપવામાં આવેલ છે.

૧૧. સદરહું **'નિલકંઠ રેસી કમ પ્લાઝા'**ના નામથી ઓળખાતી ઇમારતના મિલકત માલીકોનું એક એશોસીએશન રચેલું છે, જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ/ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એકટ/નોન ટ્રેડીગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એશોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઇ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. **'નિલકંઠ રેસી કમ પ્લાઝા'**ની સલામતી, રક્ષણ, મેઇન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસીલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા કલબ હાઉસ મેઇન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ મેઇન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઇ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઇલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહિયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો મિલકત ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીક ખર્ચ માટેની ડિપોઝીટ તરીકે સદરહું મિલકતના મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડિપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે. અને **'નિલકંઠ રેસી કમ પ્લાઝા'** બિલ્ડીંગના એશોશીએશનને સદરહું ડિપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલકત હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડિપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલકત મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું મિલકતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીના **'નિલકંઠ રેસી કમ પ્લાઝા'** એપાર્ટમેન્ટમાં વેચાણ ન થયેલ મિલકતનો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એશોશીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગના મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચે કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

૧૨. સદરહું એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેજેનર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઇપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતોવખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૩. વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઇ હક્ક તેમજ કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી, તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઇપણ સામાન્ય અને સહિયારી સુવિધાઓ મિલકતના હોલ્ડર્સોએ સહિયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઇન્ટેનન્સ તથા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન

વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી તથા તેમા રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોશીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૪. તમો સદરહું મીલ્કત માટેનું પોતાનું સાઇન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઇઝનું રાખવાનું છે. ઇમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઇન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કંઇ ફેરફાર કરી શકાશે નહી. તેમજ મેઇન ડોરની ડીઝાઇનમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. આ ઉપરાંત ઇમારતની અન્ય કોઇ જગ્યા ઉપર કોઇ લખાણ બોર્ડ ચીત્રો રાખી શકાશે નહી. તે બાબત એશોસીએશન જે સાઇઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઇઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું મીલ્કતના સાઇન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એશોસીએસન જે કાંઇ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેફ્ટી ગ્રીલોની ડિઝાઇન જે એશોસીએશન નક્કી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક મિલકત હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

૧૫. તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઇ ચીજવસ્તુઓ કોઇને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી, કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૧૬. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઇ માલ-સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઇ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

૧૭. ભવિષ્યમાં ઇમારત અકસ્માતે પડી જાય તે નુકશાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલા પુરતો જ તમારો હક્ક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૮. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અમારા નામનું એમ.જી.વી.સી.એલ.નું ઇલેકટ્રીક કનેકશન આપેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મિલકત વેચાણ રાખેલ છ. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઇટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું. જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, વડોદરા મહાનગર સેવા સદનના વેરાબીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતાં તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે. અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૯. સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે કોઇપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેકટ્રીક કનેકશનો જે કાંઇ ચાર્જ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઇ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય

તે હવે પછી તમારે ભરપાઇ કરવાના છે. તેમજ સદરહું મિલકત સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાથી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. અને તે માટે જરૂર પડે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઇપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઇપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી.ટેક્ષ વિગેરે વધ–ઘટ કે ઉમેરો થતાં જે કઇ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઇ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૦. સદરહું મિલકતના ટાઇટલ ડીડ ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને જે તમોએ જોઇ તપાસીને ખરાઇ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે. અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું મિલકતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ–દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડે ખરી નકલો (સર્ટીફાઇટ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૧. સદરહું મિલકતના વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહિત ખરીદનારને આ મીલ્કત વેચાણ આપેલ છે. આ મિલકતના બાંધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે, તે ખરીદનારે જોઇ તપાસી તેની ખરાઇ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ખરીદેલ મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૨૨. સદહું મિલકતમાં તમો ખરીદનારાએ નીચેના કે અન્ય કોઇપણ મેમ્બર્સ આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર)ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું મિલકત તમોએ **રહેણાંક/વેપાર**ના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહું મિલકતમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઇનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર મિલકત હોલ્ડર દ્વારા કરી શકશો નહી. તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૨૩. આ એપાર્ટમેન્ટમાં મિલકતના રહેણાંક હોલ્ડરોએ આ મિલકતનો ઉપયોગ ફકત જે રીતે વેચાણ આપેલ છે. તે હેતુ માટેજ કરવાનો છે. તથા વેપાર માટે આપેલ છે. તેનો ઉપયોગ ફકત વેપાર માટે કરવાનો છે એટલે કે તેમાં રહેણાંકમાં કોઇપણ મિલકતમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઇપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઇપણ હેતુ માટે આ મિલકતનો ઉપયોગ કરી શકશો નહી. તેમજ આ ઇમારતમાં અન્ય મિલકત હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે મિલકત હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઇની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ મિલકતની ઇમારતની દિવાલોના જાહેરાતના

હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઇમારતને કલરકામ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક મિલકત હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં મિલકત હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એશોસીએશનને મળતા તમામ હક્કો અમો વેચનારના ગણાશે અને તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઇ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઇપણ કારણોસર સમગ્ર ઇમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમા આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર મિલકત ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રર્વતમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો મિલકતના હોલ્ડરોને હક્ક રહેશે.

૨૪. આ એપાર્ટમેન્ટના મિલકત હોલ્ડરોએ પોતાના મીલ્કતનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઇ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે થયા ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઇ જગ્યાએ નાંખવાનો નથી.

આ ઇમારતના મિલકત હોલ્ડરોએ પોતાના મીલ્કતમાં કે આખી ઇમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઇપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

સદરહું **'નિલકંઠ રેસી કમ પ્લાઝા'**માં સહિયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઇ વેરો, લીઝ, વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડીંગના તમામ મિલકત ખરીદનાર ધારકોએ સહિયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગેના જે કાંઇ વેરાઓ વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્ષ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્ષો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૨૫. સદરહું મિલકત અંદરના ભાગમાં કોઇપણ ફેરફાર સમગ્ર ઇમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની.કોર્પો.ના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઇમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એશોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એશોસીએશનની રચના થયા બાદ એશોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એશોસીએશનની રચના થયા બાદ એશોસીએશનની લેખીત મંજુર મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઇ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઇ શકશે.

૨૬. સદરહું બિલ્ડીંગનું નામ અમોએ **''નિલકંઠ રેસી કમ પ્લાઝા''** રાખેલ છે, તે નામમાં તમો કયારેય કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

૨૭. આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જ્યુરીડીકશન વડોદરા શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો મીલ્કતના હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

૨૮. સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો મીલ્કતના હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર નીચેના મિલકત હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે. જેથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૯. સદરહું મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે. એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

30. કોમન ટેરેસ પર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઇ. નો હક્ક દાવો અમો પ્રમોટરનો રહેશે નહિ.

૩૧. ઉપરોકત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધિન છે. મિલકત હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપરબિલ્અપ 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.

૩૨. સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકતની બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે પ્રમાણે અથવા અંદરો અંદર સમજીને વાહનોનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

૩૩. સદરહું ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ મિલકત કે પ્રશંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરોકત તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે મિલકત ખરીદનારના નામ જોગ એશોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઇ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકાર વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. મિલકત ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એશોસીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો મિલકત ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૩૪. સદરહું રહેણાંક/કોર્મશીયલ હેતુની ઈમારતોનું સંકુલ કે જે **'નિલકંઠ રેસી કમ પ્લાઝા'**ના નામથી ઓળખાય છે. તેની ઈમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય મિલકતના હોલ્ડરને ન્યસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે. તેમજ ભવિષ્યમાં સમગ્ર ઈમારત

વેંચવાની થાય ત્યારે અગાશી અમો વેચાણ આપનાર /ડેવલોપર્સ/બિલ્ડર્સ હિસ્સે આવશે અને તેમાં બિલ્ડર્સનો હક્ક કાયમી ધોરણે રહેશે અને બિલ્ડર્સની મંજુરી વગર સમગ્ર ઇમારતની અગાસી કોઇપણ મિલકત હોલ્ડરોએ સંયુકત રીતે કે સ્વતંત્રપણે વેચાણ કરવાની નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. આ ઉપરાંત અગાસીમાં મોબાઇલ-ટાવર કે અન્ય ઉપકરણો, બોર્ડ, હોર્ડીંગ્સ વિગેરે મુકવાના થાય કે અગાસી ભાડે આપવાની થાય તો તેવા સમયે મિલકત હોલ્ડરોએ કે એશોસીએશને અમો વેચાણ આપનાર એટલે કે ડેવલોપર્સ/બિલ્ડર્સની મંજુરી લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૫. મિલકત ધારકો વચ્ચે કોઇપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ની જોગવાઇ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

૩૬. લીફટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાના રહેશે. એશોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલું કન્ડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઇ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૭. સદરહું ઇમારતમાં આવેલ હોઇને તેના નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે. આ મિલકત અંગે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ મીલ્કતનો ઉપયોગ તેના નિતિ-નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૩૮. બાંધકામની ફીકિકટ લાયબીલીટી તથા ગુણવત્તા અંગે આપેલ પાંચ વર્ષ સુધીની જવાબદારી અમારી રહેશે. તે મુજબના સુધારા કરી ક્ષતિપૂર્તિ કરી આપીશું અને એલોટી સાથે કાયદાની જોગવાઇ વિરૂધ્ધની શરતો સાથેનો કોઇ કરાર નહિં કરાવીએ.

૩૯. સદર ઇમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. .... તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું બાનાખત કરાર અમોએ ‘‘રેરા’’ કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં. ...., તા. ....થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ ‘‘રેરા’’ ના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૪૦. સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોઇને સદરહું ઇમારત (સોસાયટી)ના તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે.

૪૧. આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના ટાઇટલના ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોંપેલ છે, તે તમોને જોઇ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઇ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

૪૨. સદર જમીન બીનખેતીમાં ફેરવી આપવા કરેલ હુકમની નકલ.

૪૩. અમોએ વેચાણ રાખેલ જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ.

૪૪. પાર્ટનરશીપ ડીડની ઝેરોક્ષ

૪૫. ઉત્તરોત્તરના માલિકી હક્ક પત્ર, રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની (પ્રમોગેશન નોંધ)ની નકલ.

૪૬. વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાંથી મેળવેલ બાંધકામ અંગે વિકાસ પરવાનગી/રજાચીઠ્ઠીની નકલ. તથા બીલ્ડીંગ પ્લાન/નકશાની નકલ.

૪૭. વકીલશ્રીના ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટની ઝેરોક્ષ

૪૮. ''રેરા''નું નોંધણીનું પ્રમાણપત્રની ઝેરોક્ષ.

૪૯.૧. કોમન એરીયાને એસોસીએશનમાં તબદીલ કરવામાં આવશે તથા તેમાં અમો પ્રમોટરનો કોઇ હક્ક દાવો રહેશે નહિ.

૪૯.૨. કોમન ટેરેસ પર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઇ.નો કોઇ હક્ક દાવો અમો પ્રમોટરનો રહેશે નહિ.

૪૯.૩. બાંધકામની ડીફેકટ લાયબીલીટી તથા ગુણવત્તા અંગે આપેલ પાંચ વર્ષ સુધીની જવાબદારી અમારી રહેશે. તે મુજબના સુધારા કરી ક્ષતિપૂર્તિ કરી આપીશું અને એલોટી સાથે કાયદાની જોગવાઇ વિરૂધ્ધની શરતો સાથેનો કોઇ કરાર નહિં કરાવીએ.

૪૯.૪. ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ/એલોટમેન્ટ/વેચાણ દસ્તાવેજમાં રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬(રેરા)ના જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન(જનરલ નીતિ-નિયમો) ના એનેક્ષર-એ ના મોડેલ ફોર્મ ઓફ એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નંબર ૫૦ અનુસાર Severability નો ક્લોઝ

50. Severability

If any provision of this agreement shall be determined to be void or be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the agreement shall be deemed or deleted in so far as reasonably inconsistent with purpose of this agreement and to the exte necessary to conform to act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this agreement.

પરિશિષ્ટ -૧

મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, મોજે ગામ (વિભાગ-૨)માં શહેર વડોદરાના મોજે ગામ **દંતેશ્વર** તાલુકે વડોદરાની સીમની બિનખેતીની જમીન આવેલ છે. જેનો બ્લોક/સર્વે નં. ૩૬ જેનું માપ ૩૧૨૭ ચોરસ મીટર છે. સદર આખી મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : ગોકુલધામ સોસાયટી આવેલ છે.

પશ્ચિમે : બજરંગ નગર આવેલ છે.

ઉત્તરે : નિલકંઠ પાર્ક આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૧૮.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ –૨

વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં વડોદરા મહાનગર સેવાસદનની રજાચીઠ્ઠી નંબર એલ/૫/૨૦૧૭–૨૦૧૮ તારીખ ૦૫.૦૫.૨૦૧૭ થી મેળવીને **'નિલકંઠ રેસી કમ પ્લાઝા'**ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત/એપાર્ટમેન્ટમાં .... ફલોરની **ફલેટ/દુકાન** નંબર ...., જેના કાર્પેટ એરીયાનું માપ .... ચોરસ ફુટ છે. સદર મિલકતમાં વરાડે પડતી જમીન તથા વરાડે પડતા કોમન પ્લોટનું માપ નકશામાં મંજુર થયા પ્રમાણે ગણાશે. સદર મિલકતમાં સ્લેબસહિતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ છે. સદર મિલકતની ચર્તૂ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ –૩

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફટ સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોર્ટીંગો વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઇનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય, અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધાજ મીલ્કતના ધારકો વચ્ચે સહિયારી તથા મુજબ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મુજબ સુવિધાનો કોઈપણ મિલકતના હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવે છે, તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

સહી — **સાક્ષી**

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર

(પ્રમોટર)

યશ ઈન્ફ્રા તર્ફે

૧. ....

----

૨. ....

બારીયા રાજેશભાઇ વાલજીભાઇ

Type of Inventory

Total shop	50 Nos.
Total Flat	68 Nos.
Total Plot Area	3127.00 Sq. Mtrs
Total Covered Area	1102.10 Sq. Mtrs
Total Open Area	1280.96 Sq. Mtrs
Common Plot Area	307.49 Sq. Mtrs
Open Parking Area	436.45 Sq. Mtrs
Area of Garage	N/A
No. of Garage	N/A

Parking

No. of Open Parking	3 Nos.
Open Parking Area	436.45 Sq. Mtrs
No.s of Covered Parking	3 Nos
Covered Parking area	519.67 Sq. Mtrs
Total Carpet Area	4597.34 Sq. Mtrs
Total Balcony & Veranda	341.42 Sq. Mtrs
Exclu. Total Open Terrace Area	798.00 Sq. Mtrs

Manoj R. Darji
Advocate (G/906/1992)
Addl. Public Prosecutor & Asst. Govt. Pleader

Date: 20/06/2017

To,
Mr. Rajeshbhai Valjibhai Bariya
M/s. Yash Infra

Sub: - Title Report in respect of Property being Non- Agriculture land bearing Block/ Survey No. 36, admeasuring 0-31-27 Sq. Mt. situated in the Sim of Moje village Danteshwar, in Registration Sub-District – Vadodara and District – Vadodara.

Documents Produced:

1) Photocopy of Village Form No. 7/12 for years 1951-52 to 2016-17.
2) Photocopy of Village Form No.6.
3) Photocopy of Village Form No.8A.
4) Photocopy of Zone Certificate.
5) Photocopy of Permission dated 21-2-2017.
6) Photocopy of Sale Deed dt.09/06/2017 bearing reg. no. 2880.

Legal Description of Property:

The Captioned property being non-agriculture land bearing Block/ Survey No. 36, admeasuring 0-31-27 Sq. Mt. situated in the Sim of Moje village Danteshwar, in Registration Sub-District – Vadodara and District – Vadodara, having its boundaries as under:

East	:	Gokuldham Society
West	:	Bujrang Nagar
North	:	Nilkanth Park
South	:	18.00 Mt. Road

Flow of Title of the said property / Observations:

Office: SF/2, Rukmani Complex, Tarsali. Vadodara – 300009
Tel.: 0265-2651166 Mobile: +91 98 25 203766

While perusing the documents produced before me, it transpires from the land revenue records that said Property is non-agriculture land bearing Block/ Survey No. 36, admeasuring 0-31-27 Sq. Mt. situated in the Sim of Moje village Danteshwar, in Registration Sub-District – Vadodara and District –Vadodara.

(1) It transpires from mutation entry no.220 that Intemiya Alikhan was the Manager of Mir Bakurali Masid and upon demise of Intemiya Alikhan on 25/04/1939 name of Mir Mahebub Alikhan Intemiya Alikhan had been entered into land revenue record for the said land.

(2) It transpires from mutation entry no.512 that name of Baburao Ganpatrao had been entered into land revenue record for the said land as Protected Tenant.

(3) It transpires from mutation entry no.749 that upon implementation of Fragmentation & Consolidation Act, the said land had been marked as Fragmented land.

(4) It transpires from mutation entry no.1193 that it had been recorded that as per Order ALT No.94 exemption under 88-B, Sale of the said land to the Tenant is not permissible.

(5) It transpires from mutation entry no.1221 that upon receipt of new Fesal Patrak change in area and land revenue had been made effective in the said land.

(6) It transpires from mutation entry no.1562 that Mir Mahebub Alikhan Intemiya Alikhan had expired on 22/041967 and hence names of his heirs i.e. Unnisa Begam Wd/o Mir Mahebub Alikhan, Shahenaz D/o Mir Mahebub Alikhan, Tanvir D/o Mir Mahebub Alikhan, Master Tosif d/o Mir Mahebub Alikhan through guardian Unnisa Begam Wd/o Mir Mahebub Alikhan had been entered into land revenue record for the said land.

(7) It transpires from mutation entry no.2023 that as per Order vide 3435/3536 dated 21-6-79 of Hon'ble Krushi Panch, Vadodara directing

to hand over the said land to Ganpatrao Baburao had been recorded in the land revenue records.

(8) It transpires from mutation entry no.2267 that as per order in Tenancy Case no.5607/85 dated 5-7-86 consideration of Rs.4496/- was required to be paid in 12 installment by the Tenant to the Owner Shri Bakarali Masjid and according to the said order name of the Tenant had been mutated as Occupant and charge of the land owner had been recorded in the land revenue records.

(9) It transpires from mutation entry no.2431 that upon payment entire consideration of Rs.4496/-, a Purchase Certificate had been issued in Form No.9.

(10) It transpires from mutation entry no.2432 that the said land bearing Block No. 36 was in name of Chimanrao Baburao Jadav and others. Chimanrao Baburao Jadav had expired on 19/7/72 and hence names of his heirs i.e. (1) Savitriben Wd/o Chimanrao Baburao Jadav, (2) Purnimaben (3) Sampatrao (4) Dinkarrao (5) Sushilaben (6) Bada Saheb had been entered into land revenue records.

(11) It transpires from mutation entry no.2433 that the said land bearing Block No. 36 was in name of Ganpatrao Baburao Jadav and others. Ganpatrao Baburao Jadav had expired on 8/5/89 and hence names of his heirs i.e. (1) Sitaben widow of Ganpatrao (2) Madhavrao (3) Radhaben (4) Muktaben (5) Sakuntalaben (6) Leelaben (7) Kalaben had been entered into land revenue records.

(12) It transpires from mutation entry no.2614 that as per of the Mamalatdar Vadodara vide Jamin /Vashi/3496/91 dated 30/9/91 Restrictions had been imposed for construction on the said land had been recorded in land revenue records.

(13) It transpires from mutation entry no.2978 that the Competent Authority and Dept. Collector Vadodara vide ULC/Danteshwar/Declaration No.8303/Vadodara dated 16/1090NOC had declared 4259 Sq. Mt land

as retainable land and 3127 Sq. Mt. land as excess land out of 7386 Sq. Mt. land of R.S. no.36.

(14) It transpires from mutation entry no.3605 that by letter vide O.No. 1/602/99 dated3/5/99 of Dept. Main Police Officer, Jail, Gujarat State, Ahmedabad had granted permission of construction on the said land with restrictions i.e. construction shall be for ground and first floor only, shall be 220 feet away from land Jail Premises and shall not obstruct Jail land or building in any manner.

(15) It transpires from mutation entry no.3710 that the Collector Vadodara had granted permission for change of tenure for residential construction for the land admeasuring 4259 Sq. Mt. of the land bearing R.S.No.36 which had been under restricted tenure land under section 43 of the Tenancy Law with certain conditions mentioned therein.

(16) It transpires from mutation entry no.3813 that the Collector Vadodara had granted permission for non agricultural use for residential purpose for the land admeasuring 4259 Sq. Mt. of the land bearing R.S.No.36 with certain conditions mentioned therein.

(17) It transpires from mutation entry no.4984 had been rejected therefore not considered.

(18) It transpires from mutation entry no.5024 that Promulgation had been made for correcting name of Bhimajirao instead of wrong name Bhikhajirao.

(19) It transpires from mutation entry no.5595 that upon demise of Bhimajirao Baburao Jadav, Muktaben Bhimajirao Jadav & Madhavrao Ganpatrao Jadav and Sampatrao Chimanrao Jadav names their heirs had been mutated viz.(1) Nimaben Madhavrao Jadav (2) Jayeshrao Madhavrao Jadav (3) Kishanrao Bhimajirao Jadav (4) Alaknanda Sampatrao Jadav (5) Hemantrao Sampatrao Jadav , (6) Rahulrao Sampat Jadav in land revenue records.

(20) It transpires from mutation entry no.5595 that Purnimaben Chimanrao Jadav had on 1/3/2010, Sitaben Ganpatrao Jadav on 4/3/2012,

Sampatrao Chimanrao Jadav on 14/4/1995, Bhimajirao Baburao Jadav on 14/5/2000 and & Madhavrao Ganpatrao Jadav on 12/4/2004 had died and hence their names had been removed from land revenue records.

(21) It transpires from Zone Certificate issued by VUDA dated 22/12/2014 that the land bearing R.S.No.36 of village Danteshwar fall in Residential Zone R-1.

(22) It transpires from Order vide No.Tenancy/A/SR/287-14/2016 dated 21-2-2017 that the restriction under section 43 and Rule 25 (C) of the Tenancy Act had removed for the Excess Land admeasuring 3127 Sq. Mt. of R.S.No.36 upon conditions mentioned therein.

(23) It transpires from Sale Deed bearing registration Sr. No.2880 dated 09/06/2017 M/s. Yash Infra has purchased the said land admiring 3127 Sq. Mt. of R.S.No.36 of village Danteshwar by a sale deed bearing from (1) Jadav Savitriben Wd/o Chimanrao, (2) Dinkarrao C. Jadav (3) Sakuntalaben C. Jadav (4) Babasaheb C. Jadav (5) Radhaben G. Jadav (6) Muktaben G. Jadav (7) Leelaben G. Jadav (8) Kalaben G. Jadav (9) Neemaben M. Jadav (10) Jayeshrao M. Jadav (11) Kishanrao B. Jadav (12) Rahulrao S. Jadav (13) Alaknanda S. Jadav, (14) Hemantrao S. Jadav and (15) Rahulrao C. Jadav.

Encumbrance Certificate:

I have caused the necessary possible search in the office of the Sub-Registrar, Vadodara (Taluka), regarding said property for the period from 1988 to 1993 and 1994 to 2017 and 2012 to 2017 after paying necessary fees respectively vide application No.11277, 6283 & 973. I have carried out possible search in the office of the Sub-Registrar, Vadodara (Taluka), for the period of 31 years and during my search I have found no charge, lien, mortgage, etc found against aforesaid property.

Manoj R. Darji
Advocate (G/906/1992)
Addl. Public Prosecutor & Asst. Govt. Pleader

Certificate:

As per the scrutiny of documents produced of this report and my possible Search in the Sub-Registrar's office of the records of Vadodara till 15.06.2017, as per observation made hereinabove I am of the opinion that M/s. Yash Infra is the legal and absolute owners of land, bearing Block/ Survey No. 36, admeasuring 0-31-27 Sq. Mt. situated in the Sim of Moje village Danteshwar, in Registration Sub-District - Vadodara and District - Vadodara and their title to aforesaid property is clear, marketable and free from encumbrances.

Manoj R. Darji
Advocate

Office: SF/2, Rukmani Complex, Tarsali, Vadodara – 300009
Tel.: 0265-2651166 Mobile: +91 98 25 203766