વેચાણ દસ્તાવેજ

આજરોજ **તારીખ : ..../..../૨૦૨૧** ને **.....વાર** ના રોજ **"ઔરો પ્રાઈમ "** નામની યોજનામાં **ટાવર : ....** માં **....... ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નંબર : ....** નો **રૂા................../-** માં વેચાણ દસ્તાવેજ ... ...

લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :

..., ઉ.વ.આ......., ધંધો : ...., રહેવાસી : ....

[PAN : ....] (જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પ્રથમ પક્ષવાળા" અથવા "વેચાણ રાખનાર" અથવા ‘‘ એલોટી ’’ "તમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :

મેસર્સ શ્રીજી બીલ્ડટેક [PAN – ADSFS1289C] નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ :મોજે ગામ : બીલ,તા.જી. વડોદરા. બ્લોક નંબર : ૪૪૭, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧માં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૦ વહીવટકર્તા ભાગીદાર **રાકેશભાઈ મનુભાઈ પટેલ,** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : સી/૧, હરીઓમ નગર, બીલ, તા.જી. વડોદરા આધાર નંબર : ૭૨૨૬ ૧૮૬૩ ૮૩૩૦ (જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "બીજા પક્ષવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" અથવા ‘‘ પ્રમોટર ’’ "અમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળી ભાગીદારી પેઢી ના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ભાગીદાર પોતે / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર ભેગા મળી તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે ... ...

૧. ૧. **ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૩ ના મોજે ગામ બીલ** ના **બ્લોક નં. ૪૪૮** જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૧૫૯ ચો.મી. અને જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૨૧ ફાળવેલ છે જેનું ફા. પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૮૭૨ ચો.મી. છે **સદર મીલકત** તારીખ : ૦૮/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર નંબર : **૧૧૯૩૩** થી સબ - રજીસ્ટાર કચેરી, વડોદરામાં વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાવી માલિક બન્યા છીએ. તેથી સદર જમીન અમો બીજા પક્ષવાળા ની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે. તે અંગેની નોધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ : ૦૯/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ નોધ નંબર : **૭૫૬૬** થી પડેલ છે.

૨. (એ) સદરહું જમીન અંગે વડોદરા જીલ્લા કલેકટરશ્રીએ તેમનાં હુકમ ક્રમાંક રી.વી. એન.એ/ એસ.આર. / ૭૫/૨૦૧૨/૧૩ , નં. જમીન - ડી/કલમ-૬૫/વશી/૨૭૧૬ /૧૩ તારીખ : ૧૦/૦૯/૧૩ થી સદરહું જમીન બીનખેતી માટેની મંજુરી આપેલ છે .

(બી) સદરહું યોજના વાળી જમીન ઉપર વડોદરા અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (વુડા) તરફથી વિકાસ પરવાનગી એટલેકે રજાચીઠ્ઠી નં. યુ.ડીએ/પ્લાન -૪/પરવાનગી/૮૪/૨૦૧૮ , તારીખ : ૧૧/૦૨/૧૯ થી મેળવી **"ઑરો પ્રાઈમ "** નામની યોજના નું આયોજન અરજી કરેલ છે. જેમાં એ, બી., સી તથા ડી મળી કુલ ૧૧૮ નંગ ફ્લેટ અને ૪૮ નંગ દુકાનોનું આયોજન કરેલ છે.

(સી) ઉપર જણાવેલ બીનખેતીની જમીનમાં વિકાસ કરવા અંગે રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ કરાર, ઉપર જણાવેલ ત્રીજા પક્ષવાળા / ડેવલપર **મેસર્સ શ્રીજી બીલ્ડટેક** ની તરફેણમાં અમો / બીજા પક્ષવાળાએ જમીન ડેવલોપ કરવા ડેવલોપમેન્ટ કરાર તારીખ : ૨૧/૦૮/૧૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ નંબર : ૧૩૬૧૧ થી કરી આપેલ છે. અને તે અંગે સ્ટેમ્પ ડયુટી ત્રીજા પક્ષવાળાએ સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. પરંતુ અધ વચ્ચે થી જમીન માલીકો સાથે નકકી થાય થી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી માલીકી હકકે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(ડી) જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન PR/ GJ/ VADODARA/ VADODARA/ Others/ MAA05105/200319 થી નોંધણી કરાવેલ છે.

૩. જત, સદર અમો / બીજા પક્ષવાળા / લખી આપનાર / ડેવલોપર, તમો / લખી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ બાંધકામવાળી મિલકત **રૂા................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા** માં વેચાણ આપીએ છીએ. જે અવેજની રકમ બીજા પક્ષવાળાને નીચેની વિગતેથી મળી ગયેલ છે. તેના બદલામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવામાં આવે છે.

અવેજની વિગત

રકમ રૂા.	**તારીખ**	**ચેક/ડીડી/રેફ નં.**	**બેંકનું નામ**

રૂા............./- અંકે રૂપીયા .... પુરા

ઉપરોકત અવેજની વિગતમાં જણાવેલ ચેક બેંકમાં પાસ થયેથી તેના બદલામાં પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તેનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો / લખી આપનારે, તમો / લખી લેનારને બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી આપવાનો રહેશે અને તમો લખી લેનારે તે સમયે સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલતનો રૂબરૂ અને પ્રત્યક્ષ કબજો માલિકી હક્કે સંભાળવાનો રહેશે.

૪. સદર જમીન મિલકત ઉપર કોઈ પણ વ્યકિત, બેંક, શ્રોફ યા નાણાંકિય સંસ્થાનો ચાર્જ, ગીરો, બોજો કે લીયન કે સુખાધીકાર અગરતો કોઈ પણ પ્રકારનો કોઈ પણ હક્ક કે અધિકાર અમો / લખી આપનારે ઉભો કરેલ નથી. તેમજ સદર જમીન મિલકત અમોએ અન્ય કોઈને જામીન ગીરીમાં 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 મૈખીક 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.

૫. 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. 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.

૬. સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત તમો / વેચાણ રાખનારને નળ, ડ્રેનેજ, ગેશ કનેકશન, લાઈટ, ટોઈલેટ, બાથરૂમ, તાર, ટેલીફોન, ડીશ, ઈન્ટરનેટ, કોમન લીફટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ 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 **"ઔરો પ્રાઈમ "** 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 / પ્રથમ પક્ષવાળા આજથી માલિક થયા છો અને આ મિલકતનો માલિકી હક્ક ટાવરના 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.

૭. સદર **"ઔરો પ્રાઈમ "** નામની યોજના પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ ટાવરમાં આવેલ મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેથી સદર નકશામાં બતાવેલ પ્રમાણેમાં આવેલ કોમન પાર્કિંગની જગ્યા ટાવરના તમામ સભાસદો / મેમ્બરોએ કોઈને આવવા-જવામાં અડચણ રૂપન થાય તે રીતે પાર્કીગ કરવાનું છે. કોઈ પણ સભાસદ અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હક્ક અને અધિકાર કરી શકશે નહી. તમામ સભાસદોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાંજ પાર્કિંગ કરવાનું છે અને તમામ સભાસદોએ / મેમ્બરોએ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈ પણ જાતનું પાર્કીંગ અર્થે અથવા અન્ય કોઈ પણ અર્થે બાંધકામ કરવાનું નથી.

૮. અમો / લખી આપનારે, તમો / લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મિલકતના તમો સ્વતંત્ર માલિક છો અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહું મિલકત સીટી સર્વે 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, પરંતુ તેની કાર્યવાહી તમોએ તમારા ખર્ચે કરવાની રહેશે.

૯. સદર વેચાણ આપેલ ફ્લેટ **"ઔરો પ્રાઈમ "** પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ ટાવરમાં આવેલ છે. તેથી ટાવરના તમામ સભાસદો / મેમ્બરો ભેગા મળીને જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ, નીભાવણી, કોમન મેન્ટેનન્સ, ચાર્જીસ માટે વિકાસ મંડળ કે એશોસીએશનની રચના કરવામાં આવે તો તેમાં તમો / લખી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ / મેમ્બર થવાનું રહેશે અને તેના નીતી નીયમોનું ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેથી સદર ટાવરના 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 લીફ્ટમાં અન્ય કોઈને પણ કોઈને અડચણ રુપ 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.

૧૦. નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ ટાવરના તમામ સભ્યો માટે ઓવર હેડ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી છે, તેમાંથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ, તે માટે લાઈટ લાઈટ 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 ટાવરના તમામ સભાસદોએ વરાડે / સરખા હીસ્સે આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમોએ પણ આપવાનો રહેશે.

૧૧. સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ ટાવરની બહાર બાલ્કની, ગ્રીલ, કલર તથા એલીવેશનમાં કોઈ પણ મેમ્બર / સભાસદોએ કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી. સદર ટાવરના સ્ટ્રકચરમાં કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર જેવોકે બીંબ કે કોલમમાં સુધારો – વધારો કોઈ પણ સંજોગોમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં થઈ શકશે નહી તેમજ સદર સમગ્ર **"ઔરો પ્રાઈમ "** નામની યોજનાના વડોદરા મહાનગર સેવાસદને બાંધકામ અર્થે મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ખુલ્લી જમીનમાં કોઈ પણ પ્રકારે કોઈ પણ ટાવરના 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.

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

૧૩. સમગ્ર **"ઔરો પ્રાઈમ "** નામની યોજનાની તમામ સામુહીક સુવિધાઓ (એમીનીટીશ) જેવી કે કવર પાર્કીંગ, કોમન પ્લોટ, ઈન્ટરનલ રોડ, વિગેરે તમામ સામુહીક સુવિધાઓમાં તમો / વેચાણ રાખનાર કોઈ પણ પ્રકારે માલિકી હક્ક કરી શકશે નહી કે જુદો ભાગ માંગી શકશે નહી. તે તમામ સુવિધાઓના કાયમેને માટે માલિકી હકક અને અધિકાર સોસાયટી એસોસીએશનની રહેશે

૧૪. કબજો લેવાની કાર્યવાહી: પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈ પણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ માન્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૧૫. પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૧૫ માં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે.

૧૬. એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો લેવામાં ચૂક થવી :ઉપરોકત મુદા ૧૬ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદા નં. ૧૬ માં દર્શાવેલ સમયમાર્યદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૧૭. સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીગ જયા એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં, કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સચૂવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂતૃિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

૧૮. સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્લોટ અથવા બિલ્ડીગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી,

દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જયાં સુધીતે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૯. **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 .... સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૨૦. **સંચાલક કાયદો :** સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે-તે વખતના લાગુ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર.............................. ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

૨૧. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી : સદર કરારમાં રજીસ્ટ્રેશન સ્ટેમ્પ ડયુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૨. **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 .... સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૨૩. સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત તમો લખી લેનારને તા. .... ના રોજ રજીસ્ટર અનુક્રમ નં. .... થી અમો લખી આપનારે બાનાખત કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે રુઈએ તથા તેમાં ઉલ્લેખ કરેલ શરતો અને નિયમો સહીત આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

૨૪. કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કયાદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ પ્રકારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૫. આ લેખ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ પ્રમાણે સરકારી કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય, તો લેખની તે જોગવાઈઓ આ લેખના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા , નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ વેચાણ લેખની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ લેખમાં સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પાડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૨૬. સદર યોજના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ સદર યોજનાની ટેરેસ અંગે સદર પ્રમોટર કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેશે નહીં અને એફ.એસ.આઈ અંગે પણ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર વિરોધ કરવાનો રહેશે નહી સદર યોજનામાં આવેલ ટેરેસ

તથા એફ.એસ.આઈ અને કોમન એરીયાની માલીકી “સોસાયટી એસોસીએશન” ની રહેશે.

પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપેલ બાંધકામવાળી મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૩ ના મોજે ગામ બીલ ના **બ્લોક નં. ૪૭૮** જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૧૫૯ ચો.મી. અને જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૨૧ ફાળવેલ છે જેનું ફા. પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૮૭૨ ચો.મી. છે તે જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત **““ઔરો પ્રાઇમ ””**નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે જણાવેલ ટાવર તથા ફ્લેટ અને માપ વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

ટાવર નંબર	ફલોર	ફલેટ /દુકાન નંબર	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ કારપેટ (ચો. મી.)	વરાડે પડતી વણ વહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મી.)

ઉપર જણાવેલ મીલકતની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, દીલના સાવધ પણામાં, અકકલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં તેમજ કોઈ પણ ધાક - ધમકી, રજુઆત તે ગેર સમજુતી સીવાય, સભાણ અવસ્થામા અમારી રાજી ખુશીથી કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ અમો અમારી સહી નીચે સાક્ષીઓની રુબરુમાં કરી આપેલ છે.

સ્થળ : વડોદરા
તારીખ : ...../..../૨૦૨૧

લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :
મેસર્સ શ્રીજી બીલ્ડટેક
નામની ભાગીદારી પેઢી
તર્ફે અને વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

રાકેશભાઈ મનુભાઈ પટેલ

<u>સાક્ષી :</u>

....

....

... ...

<u>મિલકતનો ફોટો</u>

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

... ...

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

<u>લખી લેનાર</u>

<u>લખી આપનાર</u>

મેસર્સ શ્રીજી બીલ્ડટેક
નામની ભાગીદારી પેઢી
તર્ફે અને વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

રાકેશભાઈ મનુભાઈ પટેલ