

‘રોઝડેલ કાઉન્ટી’ નામની યોજનામાં આવેલ પ્લોટ કુપ્લેક્ષ નં. ની સ્થાવર જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.=૦૦ પુરાનો :-

આજરોજ તારીખ : /૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

નીતેશકુમાર મગનભાઈ પટેલ ઉ.વ.પુખ્ત,ધંધો-ખેતી/વેપાર,P.No. ACQPP8865J ના વતી કુલ મુખત્યાર તરીકે **રાજેશ ગોવિંદભાઈ પટેલ** ઉ.વ.પુખ્ત,P.No.ALIPP8923A ઠેકાણું : રોઝડેલ, નવરચના યુનીવર્સિટી, વાસણા-ભાયલી રોડ, વડોદરા.(જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા-એક તરફવાળાનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.) સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ:-

કેલા એશોસીએટ્સ P.No.AAGFC9812N એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જે ૩, કેયા કુપ્લેક્ષ, રાધીકા સોસા.પાછળ,મકરંદ દેસાઈ રોડ, ગોત્રી, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તે ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરીકે **રાજેશ ગોવિંદભાઈ પટેલ** ઉ.વ.આ.૪૪,ધંધો-વેપાર, (જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-ડેવલોપર્સએ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દનાઅર્થમાં સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના હયાત ભાગીદારોનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા/એલોટી/વેચાણ લેનારા :-

_____ Age.____,P.No. _____

Add at : _____ (જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા અગર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારા-એક તરફવાળા અને સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

૧) તાલુકો-જીલ્લો વડોદરા મોજે ગામ ધનીયાવીની સીમના જુના રે.સર્વે નં.૩૭૩/૧ ના બ્લોક / સર્વે નં.૩૯૦ વાળી ૧૨૯૫૦.૦૦ ચો.મી.જમીનના માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર શાંતીલાલ શનાભાઈ પટેલ તથા વિગેરે પાસેથી, અમો આ લેખના એક તરફવાળાએ તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં.૧૧૪૭૫ અન્વયે વેચાણ રાખતાં અને જેના રેવન્યુ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકપત્રકમાં તા.૧૧/૧૨/૨૦૧૦ (મંજુરી તા.૧૭/૦૧/૨૦૧૧) ના રોજ પડેલ વેચાણ નોંધ નં.૩૨૫૧ અન્વયે નામકેર થતાં તેના અમો સ્વતંત્ર માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા.

તાલુકો-જીલ્લો વડોદરા,મોજે ગામ ધનીયાવીની સીમના જુના રે.સર્વે નં.૩૭૫/૧/૬ ના બ્લોક/ સર્વે નં. ૩૯૧ પૈકી વાળી, ખાતા નં.૧૯૪ ની ૧૨૧૪૧.૦૦ ચો.મી. અને ખાતા નં. ૧૯૫ ની

CALLA ASSOCIATES

PARTNER

૧૧૧૨૯.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૨૩૨૭૦.૦૦ ચો.મી. જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર સવિતાબેન મણીભાઈ પટેલ તથા વિગેરે પાસેથી અમો આ લેખના એક તરફવાળાએ તા.૧૮/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજ રજુ.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૪૪૭ અન્વયે વેચાણ રાખતાં અને જેના રેવન્યુ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકપત્રકમાં તા.૨૦/૦૧/૨૦૧૧ (મંજુરી તા.૧૯/૦૩/૨૦૧૧) ના રોજ પડેલ વેચાણ નોંધ નં. ૩૨૭૭ અન્વયે નામકેર થતાં તેના અમો સ્વતંત્ર માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા.

સદર ઉપરોક્ત જમીનનો બિનખેતીનો વાપર,ઉપયોગ કરવાની જરૂરી પરવાનગી તા. ૧૮/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજ કલેક્ટરશ્રી, બિનખેતી શાખા,વડોદરાનાએ,તેઓના હુકમ નં.એન.એ./એસ. આર./૦૪૮/૨૦૧૨-૨૦૧૩/નં.જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વર્ણી/૪૭૦૬/૨૦૧૨ થી આપેલ છે.સદર ઉપરોક્ત જમીનમાં તા. ૦૨/૧૧/૨૦૧૨ ના રોજ જરૂરી પરવાનગી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, (વુડા) વડોદરામાંથી રજાચીટ્ટી નં. ચુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૩૫૪/૨૦૧૨ અન્વયે મેળવી મંજુર થયેલ નકશા મુજબ 'રોઝડેલ કાઉન્ટી' નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

સદર ઉપરોક્ત બિનખેતીની જમીન વિકાસ કરી,વેચાણ કરી-કરાવી આપવાનું નક્કી કરી અમો સંમતી આપનારા-કન્કરમીંગપાર્ટી ડેવલોપર્સનાને તા.૦૭/૧૦/૨૦૧૧ ના રોજ લખી આપેલ નોટરી નોંધણી નં.૩૩૭૨૬ થી નોંધાયેલ ડેવલોપમેન્ટનો કરાર અન્વયે પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો મુજબ 'રોઝડેલ કાઉન્ટી' નામની યોજનાનું આયોજન કરી, જરૂરી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ની એટલે કે રોડ-રસ્તા,જમીન સમતળ,કોમન પ્લોટ વિકસાવવા, નળ, લાઈટ, ટ્રેનેજ વિગેરેની લાઈનો મેળવવા સહની કાર્યવાહીઓ-વહીવટ વ્યવસ્થા કરી, જરૂરી બાંધકામ કરી, તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને યોજના પૈકી યુનીટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, વેચાણ વ્યવહારો નક્કી કરી, ચુકવેલ જમીનના અવેજની તથા કરેલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની કાર્યવાહીઓ અન્વયેના વિકાસ ચાર્જીસ,બાંધકામ સહના વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોઈ, તેઓએ સદર લેખમાં સંમતી આપનારા-કન્કરમીંગપાર્ટી-ડેવલોપર્સ તરીકે સામેલ થઈ સહી કરી આપેલ છે.સદરહું ડેવલોપમેન્ટના કરાર ઉપર સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા ઓની જોગવાઈઓ અનુસાર નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સ્ટેમ્પડ્યુટી વેલ્યુએશન તંત્ર, વડોદરાનાએ જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ ભરપાઈ કરેલ હોઈ, જે અંગે જરૂરી પ્રમાણપત્ર આપેલ છે.

૨) સદર રહેણાંક માટેની યોજનાની બિનખેતીની જમીનમાં કરેલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની કાર્યવાહીઓ/વિકાસ ચાર્જીસ/બાંધકામ સહની જમીન-મિલકતના વેચાણ અંગે આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખીને, તે અન્વયે વેચાણ અવેજની રકમ રૂા.=૦૦ પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જે વેચાણ અવેજની રકમ આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-ભાગીદારી પેઢી/આયોજક/પ્રમોટરના નામે તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા તરફથી નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રૂપિયા વિગત/બેન્કનુનામ/ચેક નં.

-૦૦ બેન્કના ચેકનં. થી

CALLA ASSOCIATES

2

=૦૦

PARTNER

આમ, સદર વેચાણ અવેજની રકમમાંથી અમો જમીન માલીકનાને સંમતી આપનારા-આયોજક/ પ્રમોટર પાસેથી અગાઉ નક્કી થયા મુજબ વરાડે પડતા હીસ્સા-ભાગ મુજબની રકમ ચુકતે મળેલ હોઈ, અને આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે અમો સંમતી આપનારા-આયોજક/પ્રમોટરનાને તમો લખી લેનારા- બીજી તરફવાળા/એલોટી પાસેથી ચુકતે વસુલ મળ્યાની આથી પહોંચ, પાવતી આપી તે વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને બદલામાં નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ જમીન-મીલકત તમો લખી લેનારા- બીજી તરફવાળાને આજરોજ કાયમ માટે સંપૂર્ણ માલીકી હક્કેથી વેચાણ આપી, અમો લખી આપનારાઓએ તમો લખી લેનારાને ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરેલ છે. જેનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપૂર્ણ માલીકી હક્કેથી તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે.

- ૪) અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું 'રોઝડેલ કાઉન્ટી'ના નામથી યોજનાના નામમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી. અને સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ જમીનને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા- આવવાના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, ગેસ, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો લાવા- લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધિકારી હક્કો સાથેની, આકાશથી તે પાતાળ સુધીની જમીન ચાપતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ કાયમને માટે કોર્મશીયલ હેતુમાટે કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ કર્યા સીવાય રહેણાંક માટે જ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા વેચાણ આપેલ છે.
- ૫) સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જમીનના 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 આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જમીન અંગે હવેપછીના વિકાસ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્સ, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પો. ટેક્સ, મહેસુલ વિગેરે નીચત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારાની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વીગેરેનો તમામ ખર્ચ અમો લખી આપનારા-પેઢી પાસે જમાં કરાવી, તે આપ્યા મુજબ ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં સદર દસ્તાવેજ અન્વયે સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે. જે અંગે એક તરફવાળા-જમીન માલીકની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં કે કોઈપણ પ્રકારે માંગણી કરી- કરાવી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૬) સદર સમગ્ર જમીન પર આયોજીત રહેણાંક માટેની યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ ભેગા મળી વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનની રચના કરે તો તેમાં તમો વેચાણ લેનારાએ ફરજિયાત સભાસદ થઈ, તેના નીતી નીયમોનું ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે. સદરહું જમીનમાં આયોજીત યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ સહમાં જરૂરીયાત મુજબની સુવીધા ઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં અને સદરહું સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાના જે તે ડેડ એન્ડવાળા યુનીટ માલીકોને લખી/વેચાણ આપેલ ડેડ એન્ડવાળી જગ્યા તેઓએ જ માલીકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ કરવા-

કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છે.તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં.વધુમાં સદર સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાના મંજૂર થયેલા નકશામાં યોજનાનું આયોજન કરનારા જ જરૂરીયાતના સમયે મંજૂર થયેલા નકશામાં અને અન્ય જરૂરીયાત મુજબના સુધારા-વધારા કરી-કરાવી ફેરફાર કરી-કરાવી શકશે અને તેવા કરાવેલ સુધારા વધારા ફેરફારો યુનીટ વેચાણ લેનારા સર્વેઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે તેમાં કોઈએ પણ, કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં કે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં. અને સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ જમીન અન્ય કોઈને વેચાણ આપો તો આ લેખની શરતોને આધિન રહેવાની સ્પષ્ટતા સહ વેચાણ આપી શકાશે અને તેઓએ આ લેખની શરતોને આધિન રહી તેનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

- ૭) સદર યોજનાના અંગે ઉપરોક્ત મેળવેલ મંજૂરી અન્વયે મંજૂર થયેલ નકશાઓની શરતોને આધિન રહી,તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ રહેણાંક યુનીટ વેચાણ લેનારા માલીકોનાએ કોમન પ્લોટ, કોમન જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો, સામુહિક વપરાશની ચીજ વસ્તુઓનો વાપર,ઉપયોગ, ઉપભોગ યોજના ના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ સહીયારો કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે તથા સદરહું યોજના ના યુનીટો અંગે સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરી/સંસ્થાઓ(ઓથોરેટી) દ્વારા અપાતી પાણી, ડ્રેનેજની લાઈનોની સગવડ ઉપલબ્ધ ન હોઈ અને ઓથોરેટી દ્વારા ક્યારે અપાશે તેની કોઈ જાણ ન નથી,તેવી જાણ-સમજ સાથે તમો યોજનાના આયોજકો પાસે યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ હોઈ, તમો યોજનાના આયોજકો-માલીકો સાથે જેતે ઓથોરેટી દ્વારા મેળવવા/અપાવવા અંગે આગ્રહ રાખી શકાશે નહીં કે ભવિષ્યમાં માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહીં.તથા યોજનાના આંતરીક રોડ-રસ્તામાંથી પસાર થતી નળ, લાઈટ, પાણીની લાઈનો,ડ્રેનેજ લાઈનો,તાર-ટેલીફોન-સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈનોના કનેક્શનો/સવલતો લાવવા-લઈ જવા વિગેરે,તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ,ઉપભોગ તેનો નીભાવણી, મરમત,નવીન લાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબ ભોગવી યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કોઈને અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો હોઈ, ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ, મરમત ખર્ચ ખામી યુક્ત લાઈનવાળા જેતે યુનીટ માલીકોએ જ કરી સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે. અને તે અંગે આજુબાજુના યુનીટના માલીકોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઈપણ જાતો વાંધો લીધા સીવાય આપવાનો છે.તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

- ૮) સદરહું સમગ્ર જમીન અંગે મંજૂર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબના ઓનર્સ પ્લોટ વાળી જમીન કે જે યોજના હેઠળની જમીનનો ભાગ હોઈ, તેમાં આયોજીત યોજનાના રહેણાંક યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કોમન પ્લોટ, રોડ રસ્તા વિગેરે જેવી સુવિધા ઓનો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી હોઈ, તેઓને એશોસીએશનમાં ફરજિયાતપણે સામેલ કરી, તેનો વાપર,ઉપયોગ કરી-કરાવી શકશે. તે અંગે યોજનાના કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ વાંધો કે તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહીં. અને સદરહું યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ સમગ્ર યોજનામાં ૭૫.૦૦ મી.ના સુચીત મેઈન રોડ પર જવા-આવવાના માટે યોજનાની વચ્ચેથી પસાર થતો રોડ કાયમને માટે ખુલ્લો રાખી તેનો સહીયારો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે.તેમાંથી લાઈટની-

ફ્રેનેજની-સ્ટ્રીટ લાઈટની-પાણીની લાઈનો લાવવા-લઈ જવા તેનો વાપર, ઉપયોગ કરવાના અને ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ, મરામત ખર્ચ યોજનાના યુનીટ માલીકોએ જ કરી સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે. અને સદરહું સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત રહેલાંક યોજનામાં કે યોજનામાંથી આજુબાજુમાં આવેલ રે.સર્વે નંબરો વાળી જમીનમાં જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો ઉપયોગ કરાવવા, નળ-લાઈટ-ફ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો-સવલતોનો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહના હક્કો અને અધિકારો અમો યોજનાનું આયોજન કરનારાઓ અને જમીન માલીક પાસે અબાધિત હોઈ, તે પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો અને અધિકારો મુજબ વાપર, ઉપયોગ, ઉપયોગ કરી-કરાવી શકશે. તેમાં યોજનાના કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ સહ અન્ય કોઈએ પણ, કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવી શકશે નહીં કે તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજકનાએ યોજના અંગે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને તમો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ સંપૂર્ણ ચુકવણી થયા બાદ માસ-૩ (ત્રણ) સુધીમાં વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોંપવાનો હોઈ, અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજકનાએ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે અમારી તરફથી પૂર્ણ કરવાની આવતી તમામ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરાવવાને લગતી બાબતોની ઉપલબ્ધ એવી તમામ પુર્તતા કરી આપીશું. અને ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવેથી અને નક્કી થયા મુજબનો સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરીશું. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આવેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો આ માલીકીફેરના દસ્તાવેજ અન્વયે કાયદાઓની જોગવાઈઓ મુજબ કબજો સુપ્રત કરેલ હોઈ, પરંતુ લેખિતમાં ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પૂર્ણ રીતે તૈયાર હોવાની નોટીસ/જાણ કરેથી, તમો લખી લેનારા/એલોટીએ લેખિત કબજો સંભાળ્યા બદલનો કરાર લખી આપેથી દિન-૧૫ માં આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સંભાળવાનો રહેશે. અને આથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો લેવા અંગે ઉપરોક્ત મુદ્દા મુજબ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લખી લેનાર/એલોટીને લેખિત સુચના મળેથી, લેનાર/એલોટી દ્વારા ચુક થાય કે કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ્સ ચુકવવા બંધાયેલા રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આવેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે તમો લખી લેનારાને સદરહું યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરેથી/કમ્પ્લીશન મળેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયગાળાની અંદર વેચાણ આપેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન લખી આપનારાના દયાનમાં લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં અમારા પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપીશું અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો, તમો લખી લેનારા, અમો લખી આપનારા પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વડતર મેળવી શકે છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી/કમ્પ્લીશન મળેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન અમો લખી આપનારાના નિયંત્રણ બહારની હોય, તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા

CALLA ASSOCIATES

5



PARTNER

કામગીરી,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર વેચાણ લેખમાં જણાવ્યા મુજબની યોજનામાં આવેલ તેનો કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુમાટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. અને સદર વેચાણ લેખની રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને વેચાણ આપેલ જમીન-મિલકત, (ખુદ્દી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે જે લાગુ પડતુ હોઈ) પર જ્યાં સુધી તે એલોટીના નામે હસ્તાંતરિત કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આ વેચાણ લેખની અગાઉ નક્કી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને કેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આ વેચાણ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હક્ક, ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૦) સદર નીચે વર્ણવેલ યોજના હેઠળની જમીન અમો એક તરફવાળાની માલીકી અને સંમતી આપનારા-આયોજકને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો મુજબ કબજા ભોગવટાની છે અને અને જે યોજનાની જમીન અંગે આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખ્ખા અને કલીયર માર્કેટબલ છે. અને આથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ,ભાગ,હક્ક,હીત,સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ,પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેક, ફાયનાન્સ કંપની,સંસ્થાને ગીરો,વેચાણ, બક્ષીસ,બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ,શરતો,હાલ સ્થળસ્થિતિની જાત-માહિતી મેળવી,જોઈ ચકાસી સમજી,વિચારીને આથી વેચાણ આપેલ મિલકત વેચાણ રાખેલ હોઈ, સદર નીચે વેચાણ આપેલ મિલકતના વર્ણનવાળી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન :-

૨જી.ડીસ્ટ્રી.અને ૨જી.સબ ડીસ્ટ્રી. વડોદરાના વિભાગ-૨ ના મોજે ગામ ધનીયાવીની સીમના જુના રે.સર્વે નં.૩૭૩/૧ ના બ્લોક/સર્વે નં.૩૯૦ વાળી ૧૨૯૫૦.૦૦ ચો.મી. અને જુના રે.સર્વે નં. ૩૭૫/૧/૬ ના બ્લોક/સર્વે નં. ૩૯૧ પૈકી વાળી ૨૩૨૭૦.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન કેજેમાં 'રોઝડેલ કાઉન્ટી' નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. જે યોજના હેઠળની જમીનની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે. CALLA ASSOCIATES

પુર્વ: લાગુ રોડ તથા બ્લોક નં. ૩૮૭, ૩૯૨ વાળી જમીન
પશ્ચિમે: લાગુ મોજે વરણામાંનો સીમાડો
ઉત્તરે: લાગુ બ્લોક નં. ૩૯૪ વાળી જમીન
દક્ષિણે: લાગુ બ્લોક નં. ૩૮૯ વાળી જમીન તથા રોડ

-: વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :-

સદર ઉપરોક્ત યોજના હેઠળની જમીનમાં બાંધકામ અંગે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ અને મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ આયોજીત રહેણાંક યોજના પૈકીમાં આવેલ પ્લોટ કુપ્લેક્ષ નં. કેજેના પ્લોટનું માપ ચો.મી.અને વરાડે પડતા વણ વહેચાયેલા સામુહીક વપરાશના કોમન પ્લોટનું માપ ચો.મી. મળી કુલ માપ ચો.મી.છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ચો.મી.ના અને ફ્લેટ ફ્લોર ચો.મી. તથા સેકન્ડ ફ્લોર પર સ્ટોર કેબીનના ચો.મી. કારપેટ એરીયા કેજે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ચો.મી.ના અને ફ્લેટ ફ્લોર ચો.મી.તથા સેકન્ડ ફ્લોર પર સ્ટોર કેબીનના ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયાના નળ,લાઈટ,ડ્રેનેજના કનેક્શનો સાથેની સંપૂર્ણ બાંધકામ સહની,તેમાં જવા-આવવાના હકકો સહની જમીન-મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ
પશ્ચિમે : લાગુ
ઉત્તરે : લાગુ
દક્ષિણે : લાગુ

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાઓએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી,સમજી, વાકેફ થઈ અક્કલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે.જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી,વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

નીતેશકુમાર મગનભાઈ પટેલના

વતી કુલ મુખત્યાર તરીકે

રાજેશ ગોવિંદભાઈ પટેલ

સંમતી આપનારા-કન્કરમીંગપાર્ટી :-

કેલા એશોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના ભાગીદારોના વતી કુલ મુખત્યાર તરીકે

રાજેશ ગોવિંદભાઈ પટેલ

CALLA ASSOCIATES

✓

PARTNER