<u>સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાની મીલકતનો</u>

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ રૂપીયા ..../- ની કિંમતનો</u>

<u>એકતરફવાળા :</u>

<u>વેચાણ આપનાર</u>

વ્રજ રીયાલીટી તે નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

શ્રી ...., ઉ.વ.આ......., ધંધો - વેપાર, રહેવાસી, ઠે... **I.T.P.A.No.AAMFV8705F.**

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "એકતરફવાળા" યાને કે "વેચાણ આપનાર" યાને કે "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર .... તથા તેનાં હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એસાઇની, એક્ઝીક્યુટરો, સકસેસરો, એર્ટનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા :-</u>

વેચાણ લેનાર

....

....

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "બીજીતરફવાળા" યાને કે "વેચાણ લેનાર" યાને કે "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા નો તથા તેનાં હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇની, એક્ઝીક્યુટરો, સકસેસરો, એર્ટનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

(એ) રજીસ્ટ્રેસન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, વડોદરાના કસ્બા ના સીટી સર્વે નંબર. ૪૧૮૯ તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર.૮૧૯ પૈકી સ્થાવર મિલકત આવેલ છે જેનુ જમીન નું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૮૩.૦૯.૭૨ ચો.મી. વાળી મિલકત જે **ટી-૪૪, વારસીયા કોલોની, સંતકવર કોલોની, આર.ટી.ઓ.રોડ, પૂજા કલાસ પાછળ, વારસીયા, વડોદરા** જમીન કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર સઘળી જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઇના કોઇપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળાએ શ્રી દિલીપભાઇ ગોવિંદરામ આહુજા પાસેથી વેચાણ રાખેલી છે અને તે મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, વડોદરા-કસ્બા ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૦૫૮ તારીખ ૦૫.૦૩.૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

(સી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા ધ્વારા **“વ્રજ આઇકોન”** નામની યોજના બનાવવાનું નકકી કરેલ છે. અને **તેમાં <u>૧૬ ફ્લેટો તથા ૧૨ દુકાનો</u>** બનાવવાનું નકકી કરેલ છે. અને હાલ મજકુર જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ આશરે ૧૦૫.૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ‘‘મજકુર જમીન’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં પરિશીષ્ટ-એ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂનાં નકશાઓ વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા તારીખ ૦૫.૦૭.૨૦૧૮ નાં રોજ મંજુર કરવા સારુની રજાચિઠી નં.વોર્ડ-૨/કોર્મ+રેસી/૮૩/૨૦૧૮-૨૦૧૯થી વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્રારા તા.૦૫.૦૭.૨૦૧૮ થી આપવામાં આવેલ છે.

(ઇ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રુલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરેટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તનો નોંધણી ક્રમાંક નં.................. તારીખ.................. નાં રોજનો છે, જે નોંધણી નું સર્ટીફીકેટ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી સામેલ કરેલ છે.

(એફ) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજુર થયેલ નકશા તથા પરવાનગીને આધીન મજકુર રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુવાળી જમીનમાં **“વ્રજ આઇકોન”** એ નામની રહેણાંક તથા વાણીજયની યોજનાના યુનીટોનું બાંધકામ કરેલ છે અને તે રીતે યુનીટ નંબર-............ નું બાંધકામ પુર્ણ થતાં વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા તારીખ-..................... નાં રોજ રેફરન્સ નં.-.................. થી સદર યુનીટ નંબર-.............. નો વાપર ઉપયોગ કરવા સારનું પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ) આપવામાં આવેલ છે. સદર યુનીટ નં-.......... નો ફ્લોર પ્લાન આ સાથે એનેક્ષર-બી થી સામેલ કરેલ છે તેમજ સદર બી.યુ. પરમીશનની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-સી થી સામેલ કરેલ છે.

(જી) અને આ રીતે એકતફવાળાએ મજકુર રહેણાંક તથા કોમરશીયલના હેતુવાળી જમીનમાં મુકેલ **“વ્રજ આઇકોન”** એ નામની યોજનાનાં જુદા જુદા યુનીટો પૈકીના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન યુનિટ નંબર-............ ની .... ચોરસમીટર(....... ચોરસ ફુટ) નાં કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ .... ચોરસમીટર (....... ચોરસ ફુટ) ની બાલ્કની તેમજ .... ચોરસમીટરનાં (....... ચોરસ ફુટ) ઓપન ટેરેસ સહીતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ‘‘મજકુર યુનીટ’’ એ રીતે સંબોધવામા. આવશે. તે મજકુર યુનીટ તેમજ સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ આંતરીક રોડ, રસ્તા, ચાલ નીકાલ તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની .... ચોરસમીટર (....... ચોરસ ફુટ) જમીન કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વગર વહેંચાયેલ જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. સદર વણવહેંચાયેલ જમીનમાં રહેલ હકકો તેમજ સદર **“વ્રજ આઇકોન”** યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના સહીયારા વગર

વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હકકો કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના. પ**રિશીષ્ટ-સી** માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજ રૂપીયા .... અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

- ઉપર જણાવ્યા મુજબ વગર વહેંચાયેલ જમીન તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સંયુકત રીતે "કોમન એરીયા" તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને સંયુકત રીતે "મજકુર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથે પરિશીષ્ટ-બી માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે.

(એચ) અને આ રીતે મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનમાં એકતરફવાળા સીવાય અન્ય કોઇનો કોઇપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હીત, હીસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી. મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મીલકત અન્ય કોઇને કોઇપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઇન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષીસ આપેલ નથી. તેમજ બીજી અન્ય કોઇપણ રીતે લખી આપેલ નથી. મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન ઉપર કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વિગેરે કોઇપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે પોશાતો નથી. તેમજ મજકુર મીલકત કે તેનો કોઇપણ ભાગ કોઇપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમની જપ્તી લેવામાં આવેલ નથી. તેમજ મજકુર મીલકત કોઇને વેચવી વેચાવવી નહી. તેવો કોઇપણ જાતનો મનાઇ હુકમ કોઇપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી એકતરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મીલકત કે તેનો કોઇપણ ભાગ કોઇપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલો નથી. તેમજ મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન કોઇ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ તથી કે તે મુજબના કો પ્રોસીડીંગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી. મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનના તમામ રાઇટ ટાઇટલ કલીયર માર્કેટટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મીલકતના તમામ પ્રકારના રાઇટ, ટાઇટલ, ઇન્ટરેસ્ટની વેચાણ લેનારને ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનાર સંતોષ છે અને તે રીતે મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને રૂપીયા......................../- અંકે રૂપીયા...................................... પુરામાં કુલ અભરામ ન દાવે વેચાણ આપી મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(આઇ) મજકુર મીલકતનાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એકબીજાને લખી આપે છે કે,

કુલ રૂા............... અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. અને તે મુજબનો મજકુર મીલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ રૂપીયા ..../- અંકે રૂપીયા.................... પુરામાં નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે, જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજુર રાખી આથી પહોંચ લખી આપે છે અને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે. વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજમાં જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઇ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે. અને તમામ ચેકો સ્વીકારાઇ ગયા બાદ જ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામાં આવેલ ચેકો સ્વીકારાય નહીં તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર ધ્વારા મજકુર મીલકત અંગે કોઇપણ જાતનાં વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહીં અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારે આજરોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

નંબર	રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક

(૨) આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનાં કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, યા ગીરે આપે યા વેચાણ લેનારનું દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે મજકુર મીલકતમાંથી નવનીધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઇ પ્રગટ થાય તે તમામ વેચાણ રાખનારનાં નસીબનું છે. વધુમાં વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનારને બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલીકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો કે તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે હરકત કે અટકાયત કરશે કરાવશે નહી અને જો કરે કરાવે અને તેથી વેચાણ લેનારને જે કાંઇ નુકશાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર વસુલ આપવા આથી બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૩) મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગત વિગેરે આજદિન સુધીના વેચાણ આપનારે ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોકત તમામ

વેરાઓ તેમજ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/કોર્પોરેશનનાં એમીનીટી ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઇપણ જાતના કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે.

(૪) મજકુર મીલકતનાં વેચાણ અવેજ ઉપરાંત મજકુર મીલકતનાં આ વેચાણ વ્યવહાર સારુ કાયદાની જોગાવઇ મુજબ જે કોઇ સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, જીએસટી, એમ.જી.વી.સી.એલ ચાર્જીસ, વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ચાર્જીસ કે અન્ય કોઇ વેરા વિગેરે ચુકવવાપાત્ર થાય તે ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

(૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીગમાં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઇ હકક તેમજ કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી, તે સાથે જણાવવાનું કે દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, પાર્કીગ, ટેરેશ વિગેરે જેવી કોઇપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીગના તમામ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોપી આપીશું અને ત્યારથી મજકુર બિલ્ડીગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોપીશું. અને ત્યારથી મજકુર બિલ્ડીગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઇન્ટેન્સ તથા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોર્ચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી જનરેટર તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઇન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોશીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડીર્સની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૬) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીએ નકકી કરેલા ધારાધોરણ મુજબ અને વખતો વખતના યોજનામાં કરવામાં આવતા નીતીનિયમો મુજબ વર્તવાનું તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

(૭).૧ મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનાર ધ્વારા જે રીતે ઇલે.કનેકશન, વોટર લાઇન, ગટર લાઇન વિગેરે આપવામાં આવેલ છે તેમાં તેમજ મજકુર યુનીટનાં બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની મંજુરી લીધા સીવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનું નામ હંમેશ માટે **"વ્રજ આઇકોન"** રહેશે અને તેમાં પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહીં જો વેચાણ લેનાર અન્ય કાંઇ મંજુરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમાં ફેરફાર કરે-કરાવશે તો તે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાધંકામનાં સુધારાઓ જો મંજુર થઇ શકે તેવા હશે તો તે દંડની રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

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

૭.૩ એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો લેવામાં ચૂક થવી : ઉપરોક્ત મુદ્દા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમોન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નં. ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં, કોઇપણ પૈકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જેગાવઇને કારણે ઉદ્‌ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતાત કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૮) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં પરિશીષ્ટ-સી મુજબની જે કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ મુકવામાં આવેલ છે તેની વેચાણ લેનારને જાણ છે તેમજ વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૯) મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ ન થાય તેમજ યુનીટોનાં તમામ દસ્તાવેજો ન થાય ત્યાં સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે સંભાળશે અને ત્યારબાદ મજકુર સોસાયટીને સોંપશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઇ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૦) વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે કરવેરા, જમીન મહેસુલ, ઇલે.બીલ ખર્ચ, વોટર ટેક્ષ વિગેરે ભોગવવાનાં થાય તે તમામ પૈકી વરાડે પડતાં ખર્ચની રકમો ફરજીયાત રીતે સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે તેમજ તેવા ખર્ચામાં ભવિષ્યમાં જે પણ વધારો-ઘટાડો થાય તે અંગે વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઇપણ જાતની તકરાર લેવાની નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૧૧) ઉપર પેરા-૧૧ માં જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહીં તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારનાં ખર્ચ અને જોખમે જે તે સરકારી અર્ધસરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો **૧૨% નાં વાર્ષિક વ્યાજ** સહીત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેનાં ર્ખચ તથા નુકશાનની તમામ

જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતાં પણ જો તેવી રકમો ચુકવવાની જવાબદારીમાં વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અંગે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી રેરા કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરૂરી દાદ માંગી તેવી રકમ વસુલ કરી શકશે.

(૧૨) મજકુર યોજનાની તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર-ઉપયોગ વેચાણ લેનારે સર્વીસ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સંયુકત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદર સોસાયટી જયારે વેચાન રાખનાર મેમ્બર ને સોપવાની આવે તેવા સંજોગોમાં સદર હા-કો સોસાયટી બનાવીને આપવાની રહેશે ને તેમાં સોસાયટી ના દરેક યુનીટ ના મેમ્બરે આ સોસાયટી માં જોડાવાનુ રહેશે.

સદરહું પરીશીષ્ટ : વાળી જમીનમાં આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઇ તથા નીભાવણી અંગે યુનીટો વેચાણ લેનારરાઓ માટે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં ફરજીયાત સભાસદ થઇ, તેના નીતી નિયમોનું ફરજીયાત પાલન કરવાનુ રહેશે એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ ધારક થતા કોઇ અને આપોઆપ યોજનાના એશોસીએશનના વહીવટીકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખવવા રહેશે. અને નકકી થયા મુજબ મેઇન્ટેનન્સ/ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. તથા જરૂરપડે વહીવટી ખર્ચ, વરાડેપડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઇ તથા નીભાવણી ખર્ચ, કોમન લાઇટ બીલ-લીફટ મેઇન્ટેનન્સ-પાણીની મોટર પંપનો તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ વરાડે પડતા ભાગ આપવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર યોજનામાં યુનીટ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/ આવેલ સામુહીક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ, કોમન લીફટ, કોમન લાઇટ બીલ, પાણીની મોટર-પંપ, કોમન પાર્કીગ, ટાકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગાઉન્ડ ઇલૈકટ્રીક કેબલના મેઇન્ટેન્સ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો, વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ પોતપોતાની સહીયારી જવાબદારીથી ફરજીયાતપણે નકકી થયા મુજબનો જરૂરી મેઇન્ટેન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા હીસ્આ મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગય હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સૂસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૩) મજકુર યુનીટનો વેચાણ લેનાર જાતે તેમજ પોતાના ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે એટલે કે બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ અગર તેનાં કુટુંબનાં સભ્યોએ ગંદકી કરવાની નથી.

(૧૪) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગેનો કાઈપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈંટો કે અન્ય કોઇપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન રસ્તા ઉપર કે અન્ય કોઇપણ યુનીટ પાસે કે કોઇને પણ નડે કે નુકસાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં કોઇપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામાં કોઇપણ જાતનું નુકશાન થાય તે મુજબનો કાઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન કે ચીજવસ્તુઓ કયારે લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઇપણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે પણ લાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનારની લેખીત મંજુરી વગર લાવવા કઇ જવાનો નથી.

(૧૫) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ અન્ય કોઇપણ યુનીટ સાથે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીની લેખીત પરવાનગી લીધા વગર કોઇપણ સંજોગોમાં એકત્રીત કરવા-કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ યુનીટનું બે કે તેથી વધુ યુનીટમાં વિભાજન કરવા-કરાવવાનું નથી કે તેવા યુનીટોનું વેચાણ કરવા-કરાવવાનું નથી.

(૧૬) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત સીવાયની સદરહુ મજકુર યોજનાની કોઇપણ મીલકત એટલે કે કોઇપણ યુનીટ એકતરફવાળા વેચાણ અપાનાર પોતાની ઇચ્છા મુજબ કોઇપણ વ્યકિત ને તેમજ કાઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનાર કાઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લે-લેવડાવવાની નથી.

(૧૭) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત બીજીતરફવાળાએ કોઇપણ જગ્યાએ કે કોઇપણ વ્યકિતને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની લેખીત મંજુરી લીધા સીવાય કોઇપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવું સુચીત વેચાણ કરતાં અગાઉ એકતરફવાળાએ કે સુચીત વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમાં અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનીટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નકકી કરેલી રકમ ફરજીયાત ભરપાઇ કરવાની છે અને રહેશે.

(૧૮) મજકુર યુનીટ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે ગ્રામ પંચયાયતના રેકર્ડ, સીટી સર્વે રેકર્ડમાં વેચાણ લેનાર પોતાનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે અને જયારે જે જે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરેની જરૂર પડે ત્યાં ત્યા. અને ત્યારે ત્યારે તે તે સહીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર તથા તેનાં ભાગીદારો વિગેરે તમામ બંધાયેલા છે. અને રહેશેસદર સોસાયટી

જયારે વેચાન રાખનાર મેમ્બર ને સોપવાની આવે તેવા સંજોગોમાં સદર હા-કો સોસાયટી બનાવીને આપવાની રહેશે ને તેમાં સોસાયટી ના દરેક યુનીટ ના મેમ્બરે આ સોસાયટી માં જોડાવાનુ રહેશે.

(૧૯) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર શ્રી, વડોદરા શહેરની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે. અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારુ થતો ખર્ચો જેવો સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઇપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૨૦)સદર મિલકત ભવીષ્યમાં જો સદર યુનીટ કેન્શલ કરવામાં આવે તો અમો ડેવલોપર્સે તમો મેમ્બર પાસેથી લીધેલ રકમ માંથી રૂા.૨૫,૦૦૦/- (અંકે રુપિયા પચ્ચીસ હજાર પુરા) તથા જી.એસ.ટી બાદ કરીને તમો મેમ્બર્સને જયારે સદર મિલકતના નવા બુકીંગ થયેથી ૪૫ દીવસમાં ચુકવવાના રહેશ

(૨૧) સદર બાનાખાત માં જે કાઇપણ શરતો નો ઉલ્લેખ કરેલ છે તે શરતો દસ્તાવેજ માં પણ લાગુપડશે.

(૨૨) વિવાદનું નિરાકરણ : કોઇપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ અને શરતોની જોગવાઇઓને આધી .... સતા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

(૨૩) સદર કરારની રૂએ ઉદ્દ્ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકાર જે-તે વખતના લાગૂ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર .... ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

પરિશીષ્ટ-એ

મજકુર જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેસન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, વડોદરાના કસ્બા ના સીટી સર્વે નંબર. ૪૧૮૯ તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર.૮૧૯ પૈકી સ્થાવર મિલકત આવેલ છે જેનુ જમીન નું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૮૩.૦૯.૭૨ ચો.મી. વાળી મિલકત જે **ટી-૪૪, વારસીયા કોલોની, સંતકવર કોલોની, આર.ટી.ઓ.રોડ, પૂજા કલાસ પાછળ, વારસીયા, વડોદરા** જમીન સદરહુ મીલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે :

પૂર્વે - ૧૩.૪૧ મીટર મેઇન રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે - ૯.૦૦ મીટર મેઇન રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે - સીટી સર્વે નંબર.૪૧૮૬ રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે - ૯.૦૦ મીટર મેઇન રોડ આવેલ છે.

<u>પરિશીષ્ટ-બી</u>

<u>મજકુર મીલકતનું વર્ણન</u>

રજીસ્ટ્રેસન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, વડોદરાના કસ્બા ના સીટી સર્વે નંબર. ૪૧૮૯ તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર.૮૧૯ પૈકી સ્થાવર મિલકત આવેલ છે જેનુ જમીન નું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૮૩.૦૯.૭૨ ચો.મી. વાળી મિલકત જે **ટી-૪૪, વારસીયા કોલોની, સંતકવર કોલોની, આર.ટી.ઓ.રોડ, પૂજા કલાસ પાછળ, વારસીયા, વડોદરા.** જમીનમાં મુકવામાં આવેલ **"વ્રજ આઇકોન"** નામની યોજનામાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નં................. જેનુ કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... વાળી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ કરેલ છે, જેની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છેઃ

પૂર્વે - આવેલ છે.

પશ્ચિમે - આવેલ છે.

ઉત્તરે - આવેલ છે.

દક્ષિણે - આવેલ છે.

<u>પરિશીષ્ટ-સી</u>

<u>કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત</u>

....

....

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને આજ તારીખ .... નાં રોજ શહેર વડોદરામાં કરેલ છે. જે પક્ષકારોને તથા તેમનાં હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તા......૦૧.૨૦૧૮, વડોદરા.

અત્રે .... મતુ   અત્રે .... શાખ

<u>લખી આપનાર / એકતરફવાળા :</u>

વ્રજ રીયાલીટી તે નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

શ્રી ....

૧. ....

....

(શ્રી ....)　　　　　　　　　　　　　　૨. ....

વેચાણ લેનાર/લખાવી લેનાર/

<u>બીજીતરફવાળા:</u>

....

(...)

<u>: વેચાણ આપેલ મિલકતના ફોટોગ્રાફસ :</u>

<u>વેચાણ આપેલ મિલકતનુ પોષ્ટલ સરનામુ:</u>

દુકાન/ફલેટ નં..........., ટી-૪૪, વારસીયા કોલોની, સંતકવર કોલોની, આર.ટી.ઓ.રોડ, પૂજા કલાસ પાછળ, વારસીયા, વડોદરા.

<u>વેચાણ આપનારની સહી:</u>　　　　　　　　　　<u>વેચાણ લેનારની સહી:</u>

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું શીડયુલ</u>

<u>નામ તથા સહી</u>　　　　　　<u>ફોટો</u>　　　　<u>ડાબા હાથના અંગુંઠાનું નિશાન</u>

<u>વેચાણ આપનાર/લખી આપનાર/</u>

<u>એકતરફવાળાઓ :</u>

વ્રજ રીયાલીટી તે નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

શ્રી ....

....

(શ્રી ....)

વેચાણ લેનાર/લખાવી લેનાર/

બીજીતરફવાળા:

....

(...)

નોંધ : વ્યક્તિગત કિસ્સામાં આખરી અમલ કરારના પક્ષકારોના બંધારણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.

શેડયુલ -એ

એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનું વિસ્તૃત વર્ણન તથા ગેરેજ/કલોઝડ પાર્કીંગ (જો લાગુ પડતું હોય તો) ચતુ:સીમા સાથે દર્શાવતું પત્રક જોડો

એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન

પરિશિષ્ટ-એ

અલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી દ્વારા મંજુર કરાયેલ પ્લાન્સ અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિકત નકલ જોડો.

પરિશિષ્ટ-બી

(રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (રેરા) દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્રોજેકટરના રજીસ્ટ્રેશન સટીફિકેટ ની પ્રમાણિત નકલ)

પરિશિષ્ટ-સી

(એપાર્ટમેન્ટનું સ્પેશિફિકેશન અને સુવિધાઓ)

જત આજરોજ એલોટી પાસેથી રૂપિયા .... પુરા સદર કરારના અમલ માટે અર્નેસ્ટ મની ડીપોઝીટ તરીકે મળયા છે અને તે સ્વીકારેલ છે.