"BANSI RESIDENCY" RERA Registration No.PR/GJ/VADODARA/Others/   /

શ્રી૧

'બંસી રેસીડન્સી' નામની યોજનાના ટાવર '   ' માં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.   /- અંકે રૂપિયા   પુરાનો.

આજરોજ તા. .૦૧.૨૦૨૩ ના રોજ અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ **લખી આપનાર : એકતરફવાળા :**

૧. **મુકેશભાઇ નિર્મલભાઇ ઠક્કર**, ઉ.વ.આ.૫૬, ધંધો ખેતી/વેપાર,
આધાર નં.૨૭૮૬ ૩૮૪૨ ૨૫૪૩   PAN **AAWPT 5762A**

૨. **કમલેશભાઇ નિર્મલભાઇ ઠક્કર**, ઉ.વ.આ.૫૨, ધંધો ખેતી/વેપાર,
આધાર નં.૭૪૩૬ ૩૯૭૩ ૧૭૧૬   PAN **AAWPT5763B**
બંનેવ રહે.૧૦૮, અજીત સોસાયટી, અકોટા, વડોદરા.

૩. **દિલીપભાઇ દેવજીભાઇ પટેલ (ત્રાંબડીયા)**, ઉ.વ.આ.૫૬, ધંધો વેપાર,
આધાર નં.૪૨૩૨ ૩૨૧૯ ૪૯૮૧   PAN **ADEPP0069P**
રહે. બંસી એપાર્ટમેન્ટ,શ્રીનગર સોસાયટી,અકોટા,વડોદરા.

૪. **ધીરજભાઇ દેવજીભાઇ પટેલ (ત્રાંબડીયા)**, ઉ.વ.આ.૬૦, ધંધો વેપાર,
આધાર નં.૫૭૦૮ ૪૭૨૦ ૫૬૯૯   PAN **ADEPP0071B**

૫. **દેવજીભાઇ વીરજી પટેલ (ત્રાંબડીયા)**,ઉ.વ.આ.૮૪, ધંધો વેપાર,
આધાર નં.૨૬૨૬ ૧૯૧૧ ૭૫૩૫   PAN **ADEPP0068N**
અનુક્રમ નં.(૪) તથા (૫) રહે.પુજા એપાર્ટમેન્ટ, પ્રોડક્ટીવીટી રોડ, વડોદરા.

Shreenathji Property
Dilip D Patel
Partner

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર અગર એકતરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.)

તથા

સંમત્તિ આપનારા : કન્ફરમીંગ પાર્ટી : ડેવલોપર્સ :

'શ્રીનાથજી પ્રોપર્ટી'(PAN AEVFS1931G) એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : શ્રીનાથજી એસોસીએટ, રેવન્યુ સર્વે નં.૨૨૨,અક્ષર ગ્રીન,લાભ રેસીડેન્સી પાછળ,અટલાદરા,વડોદરા ખાતે આવેલ છે.તેના વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર **દિલીપભાઇ દેવજીભાઇ પટેલ (ત્રાંબડીયા)**,ઉ.વ.આ.૫૬, ધંધો વેપાર, રહે. બંસી એપાર્ટમેન્ટ,શ્રીનગર સોસાયટી,અકોટા,વડોદરા.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમત્તિ આપનારા-કન્ફરમીંગ પાર્ટી અગર ડેવલોપર્સ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં સંમત્તિ આપનારા-કન્ફરમીંગ પાર્ટી-ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના હયાત ભાગીદારોનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલાં છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ **લખી લેનાર : બીજીતરફવાળા : (વેચાણ લેનાર) :**

1. ઉ.વ.આ. , ધંધો

PAN આધાર નં.

2. ઉ.વ.આ. , ધંધો

PAN આધાર નં.

બંનેવ રહે.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનાર અગર બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર-બીજીતરફવાળાનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલાં છે.)

Shreenathji Property
Dilip D Patel
Partner

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર-એકતરફવાળા તથા સમંત્તિ આપનાર-ડેવલોપર્સ સંયુકત રીતે ભેગા મળી, તમો લખી લેનાર-બીજીતરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે,

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા મોજે ગામ અટલાદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર **૨૧૩/૨**, સીટી સર્વે નંબર ૯૭૯ વાળી **૬,૬૬૭.૦૦** ચોરસ મીટર બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર મુકેશભાઇ નિર્મલભાઇ ઠક્કર વિગેરે તથા નિર્મલભાઇ રમણભાઇ ઠક્કરે ભેગા મળીને તેના મુળ માલિક શ્રી બેચરભાઇ મેરાભાઇ ભરવાડ તર્ફે કુલમુખત્યાર લક્ષ્મણભાઇ મેરાભાઇ ભરવાડ તથા જયપ્રકાશ પુરૂષોત્તમદાસ પટેલ પાસેથી તા.૩૧.૦૫.૨૦૧૦ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૦૪૮ થી વેચાણ રાખેલ હતી અને જે જમીન રેવન્યુ રેકોર્ડમાં નોંધ નંબર ૩૫૫૨ થી અમો લખી આપનાર અમો લખી આપનાર મુકેશભાઇ નિર્મલભાઇ ઠક્કર વિગેરે તથા નિર્મલભાઇ રમણભાઇ ઠક્કરના સંયુકત નામે નામફેર થયેલ હતી. ત્યારબાદ નિર્મલભાઇ રમણભાઇ ઠક્કરનું તા.૨૪.૦૯.૨૦૨૧ ના રોજ અવસાન થતાં તેઓના સીધી લીટીના કાયદેસરના વારસદાર તરીકે અમો લખી આપનાર મુકેશભાઇ નિર્મલભાઇ ઠક્કર તથા કમલેશભાઇ નિર્મલભાઇ ઠક્કરનું નામ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં વારસાઇ હક્કે તા.૨૩.૦૩.૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ નં.૪૦૯૩ થી દાખલ થયેલ છે.જે નોંધ તા.૩૦.૦૪.૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.જે આધારે અમો લખી આપનાર-મુકેશભાઇ નિર્મલભાઇ ઠક્કર વિગેરે ઉપરોકત જમીનના સ્વતંત્ર માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર બનેલા છીએ.જે પૈકીની **૧૩૩૩.૮૨** ચો.મી. જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'સદરહું જમીન' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જેનું વિગતવાર વર્ણન પરીશિષ્ટ નં.૧ થી દર્શાવેલ છે.

સદરહું રેવન્યુ સર્વે નંબર **૨૧૩/૨**,સીટી સર્વે નંબર ૯૭૯ વાળી **૬,૬૬૭.૦૦** ચોરસ મીટર જમીન પૈકીની **૧૩૩૩.૮૨** ચો.મી. જમીનના વિકાસ કરવા અંગેના તેમજ તેમાં બાંધકામ કરવા અંગેના અધિકારો અમો એકતરફવાળાએ ભેગા મળીને સંમત્તિ આપનાર **'શ્રીનાથજી પ્રોપર્ટી'** નામની ભાગીદારી પેઢીને આપેલાં છે અને તેઓના લાભમાં તા.

ના રોજ રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટનો કરાર લખી આપેલો છે. જે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં. થી નોંધાયેલ છે. જે અન્વયે સંમત્તિ આપનાર ડેવલોપર્સને પ્રાપ્ત થયેલા અધિકારો મુજબ સંમત્તિ આપનાર ડેવલોપર્સે **'બંસી રેસીડન્સી'** નામની યોજનામાં ટાવર એ તથા બી નું આયોજન કરી તમો લખી લેનાર બીજીતરફવાળાને સભાસદ

Shreenathji Property
Dilip D Patel
Partner

તરીકે નોંધી કરેલાં બાંધકામની કિંમત તથા કરેલા વિકાસ ચાર્જીસની રકમ લખી લેનાર બીજીતરફવાળા પાસેથી સ્વીકારતાં હોઇ સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમત્તિ આપનાર ડેવલોપર્સ તરીકે સામેલ થઇ સહી કરી આપેલ છે.

સદરહું જમીનનો બીનખેતીનો વાપર, ઉપયોગ કરવા અંગેની પરવાનગી કલેકટરશ્રી વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક એન.એ./એસ.આર/૯/2003-૨૦૦૪ નંબર : જમીન/ડી/વશી/૨૨૯૫/૨૦૦3, તા.૨૬.૦૯.૨૦૦3 તથા હુકમ નં. એન. એ. / એસ.આર/ ૧૯૩/૨૦૧૦-૨૦૧૧ નંબર : જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૭૩૨૧/ ૨૦૧૦, તા. ૨૬. ૧૧. ૨૦૧૦ થી આપેલ છે.

ઉપરોકત પેરા-૧ માં વર્ણવેલ સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવા સદનની રજાચીઠ્ઠી નંબર , તા. થી મેળવી મજકુર જમીનનો એકત્રીત લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવીને **'બંસી રેસીડન્સી'** નામની યોજનામાં ટાવર એ તથા બી નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

તે **'બંસી રેસીડન્સી'** નામની યોજનાના ટાવર ' ' ના ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. વાળી મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન પરીશિષ્ટથી દર્શાવેલ છે. તે પરીશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાને આજરોજ **રૂ.** /- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. જેના વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખી લેનાર-બીજીતરફવાળાએ અમો લખી આપનાર-એકતરફવાળા તથા સંમત્તિ આપનાર-ડેવલોપર્સને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

<u>વેચાણ અવેજની વિગત</u>

રૂ. /-

Shreenathji Property
Dilip D Patel
Partner

આમ, પરીશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત અંગેના વેચાણ અવેજની રકમ કે જે વેચાણ આપનારને ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે. તે રીતે વેચાણ અવેજના **રૂા.** /- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપનાર-એકતરફવાળા તથા ડેવલોપર્સને ચુકતે વસુલ મળ્યાં અંગેની કબુલાત કરી તે અંગે પાવતી આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજથી પરીશિષ્ટ નં.૨ માં વર્ણવેલ મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ તથા વેચાણ રાખેલ પરીશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરેલ હોવાથી પરીશિષ્ટમાં વર્ણવેલ વેચાણ રાખેલ મિલકતના તમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર સ્વતંત્ર રીતે માલીક અને કબજેદાર થયેલ હોવાની કબુલાત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

૧ વેચાણ આપનાર-એકતરફવાળા તથા ડેવલોપર્સ સંયુકત રીતે આથી જણાવે છે આ વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી વેચાણ આપેલ મિલકત કે જેનું વર્ણન પરીશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે તે વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગેના વિકાસચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષ, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પો.ટેક્ષ, મહેસુલ વિગેરે નિયત દરો મુજબ જે કાંઇ ભરવાના આવે તે ભરપાઇ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારાની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઇ ફી વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલો છે. અને ભવિષ્યમાં સદર દસ્તાવેજ અન્વયે સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ જે કોઇ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે. જે અંગે લખી આપનારાઓની કોઇપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં કે કોઇપણ પ્રકારે માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહીં., તેવી સ્પષ્ટતા એ સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૨. સદરહું જમીન ઉપર જે યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે **'બંસી રેસીડન્સી'** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે અને સદરહું નામમાં ફેરફાર કરવા વેચાણ લેનારને કોઇ હક્કે કે અધિકાર નથી.

૩. સદરહું જમીન અંગેના બાંધકામના નકશા કે જે વડોદરા મહાનગર સેવા સદને મંજુર કર્યા છે તે નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહીક પાર્કીંગની જગ્યામાં યોજનાના યુનીટ માલિકોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કીંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ, અન્ય કોઇ યુનીટ વેચાણ લેનારને પાર્કીંગ કરવામાં કે જવા-આવવામાં કોઇ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે અને અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કીંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી

Shreenathji Property
Dilip D Patel
Partner

શકશે નહીં. વધુમાં સદર યોજનાની જાણવણી, સાચવણી, સફાઇ તથા નીભાવણી અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ ભેગા મળી વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનની રચના કરે તો તેમાં તમો વેચાણ લેનારાએ ફરજીયાત સભાસદ થઇ, તેના નીતી નિયમોનું ફરજીયાત પાલન કરી અને વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતાં જાણવણી, સાચવણી, સફાઇ તથા નીભાવણી, કોમન લાઇટ બીલ, લીફ્ટ મેઇન્ટેનન્સ, પાણીની મોટર પંપનો તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ જરૂર પડે ત્યારે તે વરાડે પડતી આપવાની છે. સદર યોજનાના કોમન રસ્તા, કોમન દાદર-પેસેજ, લીફ્ટ, પાણીની મોટર, પંપ, કોમન પાર્કીંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપભોગ તમામ યુનીટ માલિકોએ સહીયારો કરવાનો છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૪. સદરહું જમીન ઉપર ભવિષ્યમાં વધારાના બાંધકામ અંગેની પરવાનગી પ્રાપ્ત થાય તો તેવું બાંધકામ કરવા/કરાવવાના હક્ક અને અધિકાર વેચાણ આપનાર તથા ડેવલોપર્સના છે અને રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ લેખ કરવામાં આવેલ છે.

૫. પરીશિષ્ટમાં વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતમાં વડોદરા મહાનગર સેવા સદન દ્વારા મંજુર થયેલ નકશા મુજબના બાંધકામ કરેલ છે. જેથી પરીશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકતના મંજુર થયેલ નકશા સિવાયનું વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગેના હક્ક-અધિકાર બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને પ્રાપ્ત થતાં ન હોવાથી સ્પષ્ટતા સાથે આ લેખ કરવામાં આવેલ છે.

૬. સદરહું જમીન કે જેમાં **'બંસી રેસીડન્સી'** ના નામથી યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તેમાં થનાર સભાસદ, વેચાણ લેનારનું એશોસીએશન કરવામાં આવે ત્યારે વેચાણ લેનાર-બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થઇ વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતાં કોમન ખર્ચ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, અન્વયેની જે રકમ આપવાની થાય તે અલગથી ચુકવી આપી સભાસદ થવાનું છે અને રહેશે.

૭. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલા નકશા કે જે વડોદરા મહાનગર સેવા સદનએ મંજુર કરેલા છે જે દર્શાવ્યા મુજબ ખુલ્લી જમીન કોઇપણ પ્રકારે અંગત માલિકી માંગ્યા સિવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનાર તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહહીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થીતી માપ પ્રમાણે ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિવાળી **'બંસી રેસીડન્સી'** નામની યોજના પૈકીની મિલકત

Shreenathji Property
Dilip D Patel
Partner

તમોને વેચાણ આપેલ હોય, યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઇપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલિકી માંગી શકશે નહીં અને તમો લખી લેનારા જો તમોને આથી વેચાણ આપેલી મિલકત અન્ય કોઇને વેચાણ આપો તો સદર આ લેખની તમામ શરતો માન્ય રખાવી, તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે. સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર(પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ હોય, તે બ્રોચર (પેમ્પલેટ)મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ મુજબ તે અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઇપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહીં અને યોજનાના આયોજકો દ્વારા જરૂરીયાત મુજબની સુવિધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનારા ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેએ તે અંગે અન્ય કોઇપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઇપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. તથા કોમ્પલેક્ષના સેવન્થ ફ્લોર ઉપર આવેલ અગાસીનો વાપર, ઉપયોગ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે સહીયારો કરવાનો રહેશે તથા સેવન્થ ફ્લોર ઉપર આવેલ અગાસીમાં વધારાના બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે તો તેમાં બાંધકામ કરવા-કરાવવા, ટાવર મુકવા અથવા તો તે અન્ય કોઇને કોઇપણ પ્રકારનાં લેખ-લખાણોથી લખી આપવા સહ ના તમામ માલિકો હક્કો કાયમી ધોરણે અમો લખી આપનાર તથા ડેવલોપર્સ પાસે અબાધિત રહેશે. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં યોજનાના કોઇપણ યુનીટ ધારકોને કે કોઇએ પણ કે હેલો-હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે સદસર યોજનાની અગાસી પર કોઇપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની અંગત માલિકી રહેશે નહીં કે માંગી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૮. અમો લખી આપનાર તથા સંમત્તિ આપનાર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે, તમો વેચાણ લેનાર-બીજીતરફવાળાઓએ **'બંસી રેસીડન્સી'** યોજનાની રૂબરૂ મુલાકત લઇ, યોજના અંગેની સંપૂર્ણ માહિતી ડેવલોપર્સ પાસેથી મેળવી, યોજનાની તથા તમોએ વેચાણ લીધેલ મિલકતની સ્થળસ્થીતી જોઇ-તપાસી તથા બુકીંગ વખતે ડેવલોપર્સ સાથે નક્કી થયેલ તમામ શરતો વિચારી, સમજી તે અંગે તમોને સંપૂર્ણ સંતોષ હોઇ તમો વેચાણ લેનારે પરીશિષ્ટ નં.૨ માં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી આફતો જેવી કે, પૂર કે વરસાદના પાણી કે ભૂકંપ કે બીજા કોઇપણ કારણોસર તમોએ વેચાણ રાખેલી મિલકતને કોઇ નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો જમીનમાલિક કે ડેવલોપર્સની

Shreenathji Property
Dilip D Patel
Partner

કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં. અને તે અંગે તમો વેચાણ લેનાર વ્યકિતગત રીતે કે અન્ય સભાસદો સાથે ભેગા મળીને કોઇપણ કાનુની ફરીયાદ ગ્રાહક સુરક્ષામાં અથવા કોર્ટમાં કોઇ ફરીયાદ કરી શકશો નહી, તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે તમોને નીચે પરીશિષ્ટ નં.૨ માં વર્ણવેલ મિલકત વેચાણ આપી તમો લખી લેનારની તરફેણમાં આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. જે તમોને અને તમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

૯. સદર વેચાણ આપેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઇપણ સુધારા-વધારા કે ઓપનીંગમાં (બારી દરવાજા)માં ફેરફાર કરવામાં કે ડીપશેડમાં કોઇ દબાણ કરવું કે પ્રોજેકટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવાની નથી. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દીવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થીતીમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહીં તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલિકો સાથેની માલિકી અને દીવાલોની આજુબાજુના માલિકો સાથેની માલિકી સહીયારી રહેશે. તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે જે તે યુનીટ માલિકોએ જરૂર પડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનામાં એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી.સ્ટ્રકચરને કોઇપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઇએ પણ કરવાનું નથી કે લીફ્ટ, પેસેજમાં કોઇને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં, તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૦. વેચાણ આપેલ પરીશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકતના ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગે પૂરતી ખાત્રી અને સંતોષ તમો લખી લેનાર-બીજીતરફવાળાને હોઇ તેમજ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ એન્ડ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી(રેરા)ના જનરલ એકટ-૨૦૧૬ મુજબના તમામ દસ્તાવેજો જેવાં કે હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક તેમજ નમુનાનો ૭ અને નમુના ૧૨ ના ઉતારા, પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ તેમજ અન્ય મહેસુલી રેકોર્ડની અધિકૃત નકલો, સંબધિત સ્થાનીક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા નકશા, લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખી લેનાર-બીજીતરફવાળાને ચકાસણી માટે આપેલ છે અને તે તમામ દસ્તાવેજો તમો લખી લેનાર-બીજીતરફવાળાએ જોઇ-તપાસી સદર મિલકતના ટાઇટલ તેમજ બાંધકામ બાબતે સંતોષ હોઇ તથા તમો લખી લેનાર-બીજીતરફવાળાની માંગણી અને જરૂરીયાત મુજબનો હોઇ તમો લખી લેનાર-બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે.

Shreenathji Property
Partner

૧૧. વેચાણ આપેલ પરીશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકતનો કબજો તમો લખી લેનાર-બીજીતરફવાળાને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતની અંદર અથવા તો તે બિલ્ડીંગ જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ અમો લખી આપનારના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં અમો લખી આપનાર પોતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપીશું જો કે અમો લખી આપનારના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપૂર્તિ માટે અમો લખી આપનાર જવાબદાર રહીશું નહીં.

૧૨. સદર મિલકતમાં ભવિષ્યમાં મળનાર વધારાની એફ.એસ.આઇ. ઉપર B.U. (બિલ્ડીંગ યુઝ) પરમીશન પછી અમો લખી આપનાર-એકતરફવાળાનો હક્ક રહેશે નહી.આવી કોઇ એફ.એસ.આઇ. મળતી હશે તો એ એફ.એસ.આઇ. ઉપર **'બંસી રેસીડન્સી'** ના ટાવર એ તથા બી ના તમામ સભાસદોનો હક્ક/અધિકાર રહેશે તેમજ સદર યોજનાના કોમન પ્લોટ,કોમન જમીન તથા એમેનેટીઝ ઉપયોગ કરવાનો હક્ક **'બંસી રેસીડન્સી'** ના ટાવર એ તથા બી ના તમામ સભાસદોનો સહીયારો રહેશે .

૧૩. આ વેચાણ દસ્તાવેજ કે બાનાખતની કોઇપણ જોગવાઇ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળઅથવા અન્ય કોઇ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાઇ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઇઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ પડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા,જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકૂળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઇઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

સંમીલનતા

૧૪. અમો આથી લખી આપીએ 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 લાવવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

વિવાદ-નિવારણ

Shreenathji Property
Dilip D Patel
Partner

૧૫. સદર યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ અંગેની અમોએ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે રજીસ્ટર્ડ બાનાખત અનુક્રમ નં. તા. ના રોજ નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું બાનાખત કરાર અમો એ 'રેરા' કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુંક્રમ નં. ...., તારીખઃ.................. થી નોધાવેલ છે.જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારો ઉપરોકત વર્ણવેલ 'રેરા' ના કાયદાની૧૦જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.જેથી આની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૬. વેચાણ આપેલ પરીશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત કે જેને લાગતા-વળતાં તમામ પ્રકારના હક્કો સાથે તથા તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા તથા પાણીની, ડ્રેનેજ, વિદ્યુતના જોડાણના કનેકશન લઇ-જવાના હક્ક સાથે ઉપર લખ્યાં મુજબ અવેજ તમારી પાસેથી વસુલ લઇ ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર ભોગવટે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો આપે અને દિલચાહે તેમ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા હક્કદાર છે. હવેથી વેચાણ આપેલ પરીશિષ્ટ નં.૨ માં વર્ણવેલ મિલકત સાથે અમો વેચાણ આપનારના કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક, હીત, લાગભાગ, સબંધ રહેતો નથી.

૧૭. વેચાણ આપેલ મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન પરીશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે તે મિલકતના માલિક તરીકે સરકારી, અર્ધસરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓની કચેરીમાં વેચાણ લેનારના નામે દાખલ કરવા જરૂરી જવાબ આપવા, વેચાણ આપનારનાએ જવાબ આપવા, સહીઓ કરવા, સોગંદનામા કરવા, સહી અને સંમત્તિ કરી આપશે. તેમજ વેચાણ લેનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકતના નામ ઉપર કરાવી લેવા હક્કદાર છે.

૧૮. વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ કબુલાત કરે છે કે, વેચાણ રાખેલ પરીશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત કે જે **'બંસી રેસીડન્સી'** એ નામની યોજનામાં આવેલ હોવાથી સદર યોજનાના અન્ય સભાસદો સંયુકત રીતે પરીશિષ્ટ નં.૧ માં વર્ણવેલ મિલકતની સાચવણી, જાળવણી, વહીવટ અંગે નોન ટ્રેડીંગ એસોસીએશન અથવા કો.ઓપરેટીવ સોસાયટીનું આયોજન કરવાનું નક્કી કરે અને/અથવા આયોજન કરે તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ રાખનાર બીજીતરફવાળાએ તેવા એસોસીએશન/સોસાયટીના મેમ્બર બનવાનું યાને કે સોસાયટીમાં મેમ્બર તરીકે દાખલ થવાનું છે અને રહેશે તથા તેવા એસોસીએશન/સોસાયટીના નિયમોનું પાલન કરવાનું છે અને રહેશે તથા તે

Shreenathji Property
Dilip D Patel
Partner

સોસાયટીના/એસોસીએશનના નિયમો મુજબ જરૂરી વિકાસ ચાર્જ, સભ્ય ફી અન્ય રકમ આપવાની છે અને રહેશે તેવી સ્પષ્ટ કબુલાત આ લેખ અન્વયે કરેલ છે.

૧૯. વેચાણ આપેલ પરીશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત કોઇપણ જાતના બોજા રહીતની છે. તેમજ કોઇપણ વ્યકિત, સંસ્થાને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ અન્ય કોઇપણ રીતે લખી આપેલ નથી. જેથી સદરસ વેચાણ આપેલ મિલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ અને કલીયર છે તેવો પાકો વિશ્વાસ આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. જેથી વેચાણ આપેલ મિલકતના તમામ વેરા વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાના છે.

: પરિશિષ્ટ :

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા (વિભાગ-૩)ના મોજે ગામ અટલાદરાની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નંબર **૨૧૩/૨**,સીટી સર્વે નંબર **૯૭૯** વાળી **૬૬૬૭** ચોરસ મીટર જમીન પૈકીની **૧૩૩૩.૮૨ ચોરસ** મીટર બિનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **'બંસી રેસીડન્સી'** નામની યોજનાના ટાવર ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી મિલકત જેના બાંધકામના કાર્પેટ એરીયાનું માપ ચો.મી. તથા બાલ્કની એરીયાનું માપ ચો.મી. છે. તે સ્લેબસહીતના બાંધકામવાળી મિલકત તેને વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલી જમીનસહીત તમોને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જેની ચતૂ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્વિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર-એકતરફવાળા તથા ડેવલોપર્સે અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઇ અક્કલ-હોશીયારીથી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

Shreenathji Property

Dilip D Patel

Partner

અત્રે .... મતુ   અત્રે .... શાખ.

લખી આપનાર : એકતરફવાળા :

૧.--------------------------
(મુકેશભાઇ નિર્મલભાઇ ઠક્કર)

૧. ....

૨.--------------------------
(કમલેશભાઇ નિર્મલભાઇ ઠક્કર)

૨. ....

3.--------------------------
(દિલીપભાઇ દેવજીભાઇ પટેલ (ત્રાંબડીયા))

૪.--------------------------
(ધીરજભાઇ દેવજીભાઇ પટેલ (ત્રાંબડીયા))

૫.--------------------------
(દેવજીભાઇ વીરજી પટેલ (ત્રાંબડીયા))

તથા
સંમત્તિ આપનારા : કન્ફરર્મીંગ પાર્ટી : ડેવલોપર્સ :
'મેસર્સ શ્રીનાથજી એન્ટરપ્રાઇઝ ' નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી

(દેવજીભાઇ વીરજી પટેલ (ત્રાંબડીયા))

Shreenathji Property
Dilip D Patel
Partner

શિડ્યુલ

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ની કલમ ૩૨(એ) મુજબ શિડ્યુલ

લખી આપનાર : એકતરફવાળા :

૧.---------------------------
(મુકેશભાઇ નિર્મલભાઇ ઠક્કર)

૨.---------------------------
(કમલેશભાઇ નિર્મલભાઇ ઠક્કર)

૩.---------------------------
(દિલીપભાઇ દેવજીભાઇ પટેલ (ત્રાંબડીયા))

૪.---------------------------
(ધીરજભાઇ દેવજીભાઇ પટેલ (ત્રાંબડીયા))

૫.---------------------------
(દેવજીભાઇ વીરજી પટેલ (ત્રાંબડીયા))

તથા

સંમત્તિ આપનારા : ડેવલોપર્સ :

(દિલીપભાઇ દેવજીભાઇ પટેલ (ત્રાંબડીયા))

Shreenathji Property
Dilip D Patel
Partner

લખી આપનાર : એકતરફવાળા :

લખાવી લેનાર : બીજીતરફવાળા :

૧.------------------------------
( )

૨.------------------------------
( )

Shreenathji Property
Partner

એનેક્ષચર

મિલકતની સ્થળસ્થિતિ દર્શાવતો ફોટો તથા મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું

મિલકતનું પોસ્ટલ સરનામું : ફ્લેટ નં. , ટાવર ' '
'બંસી રેસીડન્સી' અટલાદરા, વડોદરા.

લખી આપનાર :

લખી લેનાર :

Shreenathji Property
Partner

દસ્તાવેજ નંબર ...., તા. ....

: પરીશિષ્ટ :

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
	લખી આપનાર, સંમત્તિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો :	
૧.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ મોજે ગામ **અટલાદરા**ની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં. **૨૧૩/૨**, સીટી સર્વે નંબર **૯૭૯** વાળી બિનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **'બંસી રેસીડન્સી'** નામની યોજનાના ટાવર ' ' માં ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. નો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે ?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની મિલકતનો લેખ કરી આપેલ છે ?	
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે ?	
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમો પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	
૫.	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬.	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ઓએ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે ?	
૭.	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮.	ઓળખાણ આપવા સારું તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	
	ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :	
૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત/ઓ એક જ છે?	
૩.	કોઇ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	

લખી આપનારા/સંમત્તિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી ....

ઓળખાણ આપનારની સહી ....

(સહી)
સબ-રજીસ્ટ્રાર

Shreenathji Property
Deep D Patel
Partner