<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

આજરોજ **તારીખ : ..../..../૨૦૨૨** ને **.....વાર** ના રોજ **"MEADOWS SKYLINE"** નામની યોજનામાં **ટાવર : ....** માં **.......** **ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નંબર : ....** નો **રૂ................../-** માં વેચાણ દસ્તાવેજ ... ...

<u>લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :</u>

.., 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.)

<u>લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :</u>

શ્રી રાધે ઈન્ફ્રા (Pan No.AESFS7395N) એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ બ્લોક નંબર : ૫૪૪/અ પૈકી૧ મોજે ગામ બીલ, તા.જી. વડોદરા. ખાતે આવેલ છે. તેના તર્ફે અને વતી ભાગીદાર **અમીત નારાયણભાઈ શાહ,** ઉ.વ.આ. ૪૨, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : બી-૪/૧૨૧, એસોશીયેટેડ સોસાયટી, અકોટા, વડોદરા. આધાર નં. 8440 9741 3786 (જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "બીજા પક્ષવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" અથવા ‘‘ પ્રમોટર ’’ "અમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના હયાત ભાગીદાર તથા નવા જોડાયેલ ભાગીદારો અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / બીજા પક્ષવાળા તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે ... ...

૧.(એ) **ગુજરાત રાજ્ય**ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરાના મોજે ગામ : બીલની** સીમમાં આવેલ **બ્લોક / સર્વે નં. ૫૪૪/અ/૧ છે. જેનો જુનો સર્વે નંબર : ૭૫૮ છે. જે જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૧૭૬૩ ચો.મીટર છે જે ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૭/એ (બીલ) માં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫૩ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ : ૧૦૫૮ ચો. મીટર જમીન છે.** સદર બીન ખેતીની જમીન અમો / બીજા પક્ષવાળાએ તારીખ : ૧૮/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ નંબર : ૧૬૩૯૯ થી વેચાણ રાખી માલીક બન્યા છે.

(બી) સદર જમીન બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે. કલેકટર વડોદરાના હુકમ ક્રમાંક નં. ૧૧૮૭/૧૯/૧૮/૦૪૩/૨૦૨૨, તા. ૧૬/૦૭/૨૦૨૨ થી પરવાનગી મેળવેલ છે.

(સી) સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ની રજાચીઠ્ઠી નં... થી મેળવેલ છે.

(ડી) જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન... થી નોંધણી કરાવેલ છે.

૨. જત, સદર અમો / બીજા પક્ષવાળા / લખી આપનાર 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.

<u>૩.</u> **<u>અવેજની વિગત</u>**

રૂા............../- તારીખ : .... ના રોજ ....
....
રૂા............../- તારીખ : .... ના રોજ ....
....

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 વિશ્ર્વાસ 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 વિશ્ર્વાસ 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 **"MEADOWS SKYLINE"**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 **"MEADOWS SKYLINE"**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 **"MEADOWS SKYLINE"** 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 લીફટમાં 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 **“MEADOWS SKYLINE”**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. 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.

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 મુદ્દા 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 બિલ્ડીંગ 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 ક્ષતિપૂતિૃ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

૧૮. સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્લોટ અથવા બિલ્ડીંગ 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 આધી .... 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. સમાંતરતા :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી 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 અનુરુપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૫. પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદા ની કલમ - ૧૪ અન્વયે રીવાઈજ કરાવી શકાય છે વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાર બાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. ‘‘ એસોસીએશન ઓફ એલોટીની ’’ એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપેલ બાંધકામવાળી મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરાના મોજે ગામ : બીલની** સીમમાં આવેલ **બ્લોક / સર્વે નં. ૫૪૪/અ/૧ છે. જેનો જુનો સર્વે નંબર : ૭૫૮ છે. જે જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૧૭૬૩ ચો.મીટર છે જે ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૭/એ (બીલ) માં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫૩ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ : ૧૦૫૮ ચો. મીટર જમીનમાં** બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત **"MEADOWS SKYLINE"** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે જણાવેલ ટાવર તથા ફલેટ અને માપ વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

ટાવર	**માળ/ફલોર**	**દુકાન / ફલેટ નં.**	બાંધકામનું માપ કારપેટ એરીયા (ચો.મી)	બાલ્કની તથા વોસ એરિયાનું માપ (ચો.મી)	વરાડે પડતો વણવહેચાયેલો જમીનનો એરીયા (ચો.મી)

ઉપર જણાવેલ મીલકતની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / બીજા 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 : ...../..../૨૦૨૨

લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :
શ્રી રાધે ઈન્ફ્રા

નામની ભાગીદારી પેઢી

તર્ફે અને વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

અમીત નારાયણભાઈ શાહ

સાક્ષી :

....

....

... ...

મિલકતનો ફોટો

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

... ...

રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨ (અ) મુજબ શિડયુલ

લખી લેનાર

લખી આપનાર

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

આજરોજ **તારીખ : ..../..../૨૦૨૨** ને **.....વાર** ના રોજ **"MEADOWS SKYLINE"** નામની યોજનામાં **ટાવર : ....** માં **.......** **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નંબર : ....** નો **રૂા..................../-** માં વેચાણ દસ્તાવેજ ... ...

<u>લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :</u>

..., 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.)

<u>લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :</u>

શ્રી રાધે ઈન્ફ્રા (Pan No.AESFS7395N) એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ બ્લોક નંબર : ૫૪૪/અ પૈકી૧ મોજે ગામ બીલ, તા.જી. વડોદરા. ખાતે આવેલ છે. તેના તર્ફે અને વતી ભાગીદાર **અમીત નારાયણભાઈ શાહ,** ઉ.વ.આ. ૪૨, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : બી-૪/૧૨૧, એસોશીયેટેડ સોસાયટી, અકોટા, વડોદરા. આધાર નં. 8440 9741 3786 (જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "બીજા પક્ષવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" અથવા ‘‘ પ્રમોટર ’’ "અમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના હયાત ભાગીદાર તથા નવા જોડાયેલ ભાગીદારો અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / બીજા પક્ષવાળા તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે ... ...

૧.(એ) **ગુજરાત રાજ્ય**ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરાના મોજે ગામ : બીલની** સીમમાં આવેલ **બ્લોક / સર્વે નં. ૫૪૫/અ/૧ છે. જેનો જુનો સર્વે નંબર : ૭૫૯ છે. જે જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૩૧૦૦ ચો.મીટર છે જે ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૭/એ (બીલ) માં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫૨ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ : ૧૮૬૦ ચો. મીટર પૈકી પુર્વે તરફની ૧૩૯૫.૪૯ ચો. મીટર જમીન છે.** સદર બીન ખેતીની જમીન અમો / બીજા પક્ષવાળાએ તારીખ : ૨૬/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ નંબર : ૧૮૫૯૨ થી વેચાણ રાખી માલીક બન્યા છે.

(બી) સદર જમીન બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે. કલેકટર વડોદરાના હુકમ ક્રમાંક નં. ૧૪૪૬/૧૯/૧૮/૦૪૩/૨૦૨૨, તા. ૧૭/૦૮/૨૦૨૨ થી પરવાનગી મેળવેલ છે.

(સી) સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ની રજાચીઠ્ઠી નં.. થી મેળવેલ છે.

(ડી) જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન.. થી નોંધણી કરાવેલ છે.

૨. જત, સદર અમો / બીજા પક્ષવાળા / લખી આપનાર 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.

<u>૩. અવેજની વિગત</u>

રૂા............../- તારીખ : .... ના રોજ ....
....
રૂા............../- તારીખ : .... ના રોજ ....
....

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 લીફ્ટ, 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 **"MEADOWS SKYLINE"**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 **"MEADOWS SKYLINE"**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 પાર્કીંગ 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 **"MEADOWS SKYLINE"** 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 લીફટમાં 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 **"MEADOWS SKYLINE"**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. 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.

૧૪. કબજો લેવાની કાર્યવાહી: પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી 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 ઓક્યુપન્સી 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 મુદ્દા 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 બિલ્ડીંગ 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 ક્ષતિપૂતિૃ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

૧૮. સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્લોટ અથવા બિલ્ડીંગ 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 આધી .... 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. સમાંતરતા :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી 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 અનુરુપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૫. પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદા ની કલમ - ૧૪ અન્વયે રીવાઈજ કરાવી શકાય છે વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાર બાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. ‘‘ એસોસીએશન ઓફ એલોટીની ’’ એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપેલ બાંધકામવાળી મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરાના મોજે ગામ : બીલની** સીમમાં આવેલ **બ્લોક / સર્વે નં. ૫૪૫/અ/૧ છે. જેનો જુનો સર્વે નંબર : ૭૫૯ છે. જે જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૩૧૦૦ ચો.મીટર છે જે ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૭/એ (બીલ) માં ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫૨ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ : ૧૮૬૦ ચો. મીટર પૈકી પુર્વે તરફની ૧૩૯૫.૪૯ ચો. મીટર જમીનમાં** બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત **"MEADOWS SKYLINE"** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે જણાવેલ ટાવર તથા ફ્લેટ અને માપ વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

ટાવર	**માળ/ફલોર**	**દુકાન / ફલેટ નં.**	બાંધકામનું માપ કારપેટ એરીયા (ચો.મી)	બાલ્કની તથા વોસ એરિયાનું માપ (ચો.મી)	વરાડે પડતો વણવહેચાયેલો જમીનનો એરીયા (ચો.મી)

ઉપર જણાવેલ મીલકતની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / બીજા પક્ષવાળા તથા બીજા 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 : ...../..../૨૦૨૨

લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :
શ્રી રાધે ઈન્ફ્રા

નામની ભાગીદારી પેઢી

તર્ફે અને વતી ભાગીદાર

અમીત નારાયણભાઈ શાહ

સાક્ષી :

……………………

……………………

... ...

<u>મિલકતનો ફોટો</u>

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

... ...

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨ (અ) મુજબ શિડ્યુલ

લખી લેનાર

લખી આપનાર