<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

આજરોજ **તારીખ : .... ને .....વાર ના** રોજ **“ ARCUS COURTYARD -2 ’’** નામની યોજનામાં આવેલ **ડુપ્લેક્ષ નં.** _______ નો **રૂ.** ______________ **/-** માં **વેચાણ દસ્તાવેજ** ...

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

...................., ઉ.વ.આ. ...., ધંધો : ...., [PAN : ………………..] [Aadhar No. …………………………**]**

રહે : ....

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં **“પ્રથમ પક્ષવાળા”** અથવા **“વેચાણ રાખનાર”** અથવા **“તમો”** અથવા ‘‘ એલોટી ’’ **“ખરીદનાર ”** 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>

૧. સુજાતા કેતન પરીખ, ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૪, ઈમ્પાલા હૌસ, ૪૧, વિશ્વાસ કોલોની, આર.સી. દત્ત રોડ, વડોદરા આધાર નંબર : ૪૦૦૭ ૦૦૯૧ ૫૬૩૭. [PAN : ACPPP3012L]

૨. ડિમ્પલ વર્ષલ પરીખ , ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૪, સરલ સોસાયટી, રાધીકા ડુપ્લેક્ષ પાછળ, જી.ઈ.બી. સબ સ્ટેશન સામે, ગોત્રી રોડ , વડોદરા. આધાર નંબર : ૭૮૫૮ ૭૨૦૩ ૫૭૬૨. [PAN : ACPPP3011K)

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"બીજા પક્ષવાળા"** અથવા **"વેચાણ આપનાર"** '' પ્રમોટર '' અથવા **"અમો"** તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં **બીજા પક્ષવાળા** પોતે / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>ત્રીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર :</u>

SHETH INFRASPACE (PAN : AEUFS8105G) એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર
જૈનીશ હર્ષદકુમાર શેઠ, ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૨, અનુપમ સોસાયટી, પીઝા બેલ પાછળ, અલકાપુરી, વડોદરા. આધાર નંબર : ૬૯૦૧ ૨૨૭૧ ૫૧૪૬ (PAN : DUNPS0087P) (જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"ત્રીજા પક્ષવાળા"** અથવા **"ડેવલોપર"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં ત્રીજા પક્ષવાળી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના હયાત ભાગીદાર તથા નવા જોડાયેલ ભાગીદારો અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, 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 … …

(એ) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ - ભાયલી તા. જી. વડોદરાની સીમની બીનખેતીની જમીન આવેલ છે. જેનો ખાતા નંબર : ૧૮૦૩ છે. જેનો બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૭૪/૩, જુનો સર્વે નં. ૨૩૪૫, જેનું કુલ માપ ૭૮૯૧ ચો.મી. છે જે અમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકીની છે જે અમોએ તા. ૨૧/૦૮/૨૦૧૫ ના રોજ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૧૧૩૪૯ થી વેચાણ રાખેલ છે અને તે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડ ઉપર ફેરફાર નોંધ અનુક્રમ નં. ૧૪૪૯૧ દાખલ થયેલ છે.

(બી) સદરહું જમીન ખેતી ની જમીન બીન ખેતીમાં ફેરવા અંગે વડોદરા જીલ્લા કલેકટરશ્રીએ તેમનાં હુકમ નંબર : એન. એ/ એસ.આર. / ૧૮૧/૨૦૧૫-૨૦૧૬ , નં. જમીન - ડી/કમલ -૬૫/વશી/૪૧૫૨ થી ૪૧૬૦/૨૦૧૫ , તારીખ : ૧૭/૦૭/૨૦૧૫ થી બીન ખેતી થયેલ છે. સદરહું જમીન બીનખેતીનાં ઉપયોગ માટેની મંજુરી આપેલ છે. તેઅંગેની નોધ રેવન્યુ રેકર્ડ ઉપર નોધ નંબર : ૧૭૦૨૦ થી પડેલ છે.

(સી) સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની રજાચીઠ્ઠી નં. 003BDP22233070, તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૨ થી મેળવેલ છે.

(ડી) **ઉપર જણાવેલ બીનખેતીની જમીનમાં વિકાસ કરવા અંગે રજીસ્ટર ડેવલોપમેન્ટ કરાર અમો જમીન માલીકે તમો ભાગીદારી પેઢી SHETH INFRASPACE ની તરફેણમાં તા. ૦૯/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધણી અનુક્રમ નં. ૪૯૦૩ થી કરી આપેલ છે. અને તે અંગે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરપાઈ કરેલ છે.**

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

જત, સદર અમો / બીજા પક્ષવાળા / લખી આપનાર તમો / લખી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત **કુલ રૂ.__________ /- અંકે રૂપીયા :** ______ ________________ **પુરા** માં વેચાણ આપીએ છીએ. જે અવેજની રકમ નીચેની વિગતેથી મળી ગયેલ છે. તેના બદલામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવામાં આવે છે.

અવેજની વિગત

રકમ	તારીખ	ચેક નંબર	બેંક

રૂ.__________ /- 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 મિલકતનો રૂબરૂ અને પ્રત્યક્ષ કબજો માલિકી હક્કે સંભાળવાનો રહેશે.

એ . 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.

બી. સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ આપેલ મીલકત વાળી જમીન-મીલકતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ , સરકારી -અર્ધ સરકારી ઘકચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા તમારા નામે નામ ફેર કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છો તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહી- સમતી ઓ કરી આપીશું. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જમીન - મીલકત અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, હવે પછી ના તમામ વુડા/ કોર્પોરેશન, ટેક્ષ, મહેસુલ, ટી.પી., ઈન્ક્રીમેન્ટલ ચાર્જીસની રકમ કે હવે પછી સરકારી કાયદાઓ મુજબ કોઈપણ પ્રકારે ભરવાપાત્ર તમામ રકમો વિગેરે નીચત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારી તમો લખી લેનારની રહેશે. 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.

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.

સી. 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 તથા આકાશ થી પાતાળ સુધીની મિલકતના તમામ પ્રકારના કોમન હક્કો સાથેની તથા **" ARCUS COURTYARD -2 "** 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 સોસાયટીના 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.

ડી. સદર **“ ARCUS COURTYARD -2 ’’** નામની યોજના પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે. અને તેમાં બાંધકામ બીજા પક્ષવાળાએ કરેલ છે. અને બાંધકામ અને ડેવલોપ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષવાળા ની રહેશે.

ઈ. 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.

એફ. સદર વેચાણ આપેલ **“ ARCUS COURTYARD -2 ’’** પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ સોસાયટી આવેલ છે. તેથી સોસાયટીના તમામ સભાસદો / મેમ્બરો ભેગા મળીને જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ, નીભાવણી, કોમન મેન્ટેનન્સ, ચાર્જીસ માટે વિકાસ મંડળ કે એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવે તો તેમાં તમો / લખી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ / મેમ્બર થવાનું રહેશે અને તેના નીતી નીયમોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેથી સદર સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ જે કાંઈ સહીયારા હક્ક અને અધિકાર મળવા પાત્ર છે તે તમામ તમો મેળવવાને હક્કદાર છો અને વહિવટ ખર્ચ, કોમન સુવીધા માટે વરાડે/સરખા ભાગે આવતો ખર્ચ પણ તમારે આપવાનો રહેશે.

તમામ સભાસદોને સહકાર આપવાનો રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને શરતથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને લખી આપવામાં આવેલ છે.

જી. સદર સોસાયટીના મેન્ટેનન્સ અંગેનો નીભાવણી ખર્ચ, લાઈટ બીલ તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજ વસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ, મેન્ટેનન્સ, ચાર્જીસ વિગેરે જેવા તમામ ખર્ચ તથા નવીન નાખવાનો ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે / સરખા હીસ્સે આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમોએ પણ આપવાનો રહેશે.

એચ. સમગ્ર **“ ARCUS COURTYARD -2 ’’** યોજનાની તમામ સામુહીક સુવિધાઓ માં 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 બીજા પક્ષવાળા /જમીન માલીકના છે.

આઈ. ભવિષ્યમાં તમો / વેચાણ રાખનાર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત વેચાણ અથવા તબદિલ અથવા ગીરો કરો ત્યારે સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને જે જે હકકો અને અધિકારો મળેલ છે, ફકત તેજ મળેલ હક્કો અને અધિકારો તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ ઉપરના નીયમો તથા શરતોને તથા વખતો વખત બનાવવામાં આવેલ નીયમોને આધિન હક્કો અને

અધિકારો સહ વેચાણ અથવા તબદિલ અથવા ગીરો કરી શકશો તેવી સ્પષ્ટ શરત સહ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

જે. 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/ડુપ્લેક્ષ નો 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.

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

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

એમ. સદર મીલકતનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી મીલકતની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જયા મીલકત 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 પ્રમોટર 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.

એન. પ્રમોટર એલોટીને સદર મીલકતનો કબજો મોડામાં મોડો તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૮ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઈ પણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદા મુજબ એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે.

ઓ. સદર કરારમાં દર્શાવેલ મીલકત કે તેના કોઈ પણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ એલોટીને

<u>વેચવામાં આવેલ મીલકત 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.</u>

પી. **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.

કયુ. **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..

આર. સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત તમો લખી લેનારને **તા...../...../૨૦....** ના રોજ રજીસ્ટર **અનુક્રમ નં. ....** થી અમો લખી આપનારે નોટરી બાનાખત કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે રુઈએ તથા તેમાં ઉલ્લેખ કરેલ શરતો અને નિયમો સહીત આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

એસ. **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.

ટી. સદર પ્રમોટર પાસે F.S.I., વધારાની F.S.I, કોમન એરિયા અને ટેરેસ રાઈટ્સ પર કોઈપણ દાવો રહેશે નહીં જે પછી બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મેળવી લેવામાં આવી છે, આ અંગેની બાંયધરી આપવામાં આવી છે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>
<u>વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન</u>

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ - ભાયલી તા. જી. વડોદરાની સીમની બીનખેતીની જમીન આવેલ છે. જેનો ખાતા નંબર : ૧૮૦૩ છે. સદરહું જમીનની વિગત નીચે મુજબ છે.

બ્લોક /સર્વે નંબર	જુનો સર્વે નંબર	ક્ષેત્રફળ (હે.આરે.ચો.મીટર)	આકાર (રૂા.પૈસા)	ટી.પી. સ્કીમ નં.	એફ.પી. નં.	એફ.પી. મુજબ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.

૧૫૭૪/૩	૨૩૪૫	૦-૭૮-૯૧	૧૯૮૩.૪૭	૨૪/બી	૪૨/૩	૪૭૩૫

સદર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત **“ ARCUS COURTYARD -2 ’’** નામની યોજનામાં રહેણાંક માટેના ડુપ્લેક્ષ છે.

ડુપ્લેક્ષ નંબર	પ્લોટનું માપ ચો. મીટર	કોમન રોડ અને કોમન પ્લોટની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલ જમીન ચો. મીટર	કુલ ક્ષેત્રફળ ચો. મીટર	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ કારપેટ 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 : ...../..../૨૦૨૩

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

સુજાતા કેતન પરીખ

ડિમ્પલ વર્ષલ પરીખ

સંમતી આપનાર / ડેવલોપર્સ / ત્રીજા પક્ષવાળા :

SHETH INFRASPACE એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

જૈનીશ હર્ષદકુમાર શેઠ

સાક્ષી :

....
....

<u>મિલકતનો ફોટો</u>

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

<u>મિલકતનો ફોટો</u>

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

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

લખી આપનાર

સુજાતા કેતન પરીખ

ડિમ્પલ વર્ષલ પરીખ

SHETH INFRASPACE

એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર
જૈનીશ હર્ષદકુમાર શેઠ,