

શ્રી ૧।
વેચાણ દસ્તાવેજ

RERA REGISTRATION NO. PR/ GJ/VADODARA/ VADODARA/ Others/

આજરોજ તારીખ / / ૨૦૨૧ ના રોજ વડોદરા મુકામે

“TATTVAM SMART - 2” નામની યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ નં. ની સ્થાવર જમીન-મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજનો કરાર લખી આપનાર એક તરફવાળા (પ્રમોટર/જમીન માલિક) :-

SHIV INFRATECH એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી નીશીત અશોકચંદ્ર પંચાલ ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો -- વેપાર, ઠે. - ૨૦૨, શીવધારણા રેસીડન્સી, દરબાર ચોકડી, માંજલપુર, વડોદરા. પાન નં. **ADSFS4565M** - આધાર કાર્ડ નં. - 8383 4128 6399.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર અગર “એક તરફવાળા” તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર-એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર-બીજી તરફવાળા (વેચાણ લેનાર):-

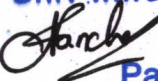
.....ઉ.વ.આ.....ધંધોરહે.....
.....પાન નં. (જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનાર અગર “બીજી તરફવાળા” તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર-બીજી તરફવાળા ભાગીદારી પોતે જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર - એક તરફવાળા તમો લખી લેનાર-બીજી તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા તથા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા શહેર વડોદરા કસ્ટો ના રે.સ.નં. ૩૯૯, વિભાગ - બી, ટીકા નં. ૨૭/૧૦, સીટી સર્વે નં. ૧/૧, ૧/૨, ૧/૩, ૧/૪, ૧/૫ વાળી તેમજ સીટી સર્વે નં. ૩૫૮૨ વાળી જમીનમાં બગીચાના તરીકે ઓળખાતી મિલકત આવેલ છે તે પૈકી સીટી સર્વે નં. ૧/૫ વાળી મિલકત ના

- સીટી સર્વે નં. ૧/૫ માં આવેલ મકાન નં. ૧૧ જેનું પ્લોટનું માપ ૩૫૧.૦૦ ચો.ફુટ તથા મકાનની આગળ પાછળ આવેલી ખુલ્લી જગ્યા ૧૫૮૦.૦૦ ચો.ફુટ મળી કુલ માપ ૧૯૩૧.૦૦ ચો.ફુટ વાળી મિલકત તેના માલિક પ્રશાંત દિકનકરરાવ શાખે તથા મોનીકા પ્રશાંત શાખે નાઓ પાસેથી સબ રજીસ્ટારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ : ૦૯/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ રૂબરૂમાં હાજર રહી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધ નં. ૧૨૦૩ થી વેચાણ રાખેલ છે.

- સીટી સર્વે નં. ૧/૫ માં આવેલ મકાન નં. ૧૨ જેનું પ્લોટનું માપ ૫૭૬.૦૦ ચો.ફુટ તથા મકાનની આગળ પાછળ આવેલી ખુલ્લી જગ્યા ૧૫૯૪.૦૦ ચો.ફુટ મળી કુલ માપ ૨૧૭૦.૦૦ ચો.ફુટ વાળી મિલકત તેના માલિક શૈલેષ લક્ષ્મણરાવ ગાયકવાડ તથા સંધ્યા શૈલેષ ગાયકવાડ નાઓ પાસેથી સબ રજીસ્ટારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ : ૦૯/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ રૂબરૂમાં હાજર રહી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધ નં. ૧૨૦૦ થી વેચાણ રાખેલ છે.

Shiv Infratech

Partner

- સીટી સર્વે નં. ૧/૫ માં આવેલ મકાન નં. ૧૩/એ જેનું પ્લોટનું માપ ૨૭૫.૦૦ ચો.ફુટ તથા મકાનની આગળ પાછળ આવેલી ખુલ્લી જગ્યા ૨૬૨.૦૦ ચો.ફુટ મળી કુલ માપ ૫૩૭.૦૦ ચો.ફુટ વાળી મિલકત તેના માલિક શાલીનીબેન આનંદરાવ નાર્વેકર નાઓ પાસેથી સબ રજીસ્ટારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ : ૦૯/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ રૂબરૂમાં હાજર રહી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધ નં. ૧૨૦૪ થી વેચાણ રાખેલ છે.
- સીટી સર્વે નં. ૧/૫ માં આવેલ મકાન નં. ૧૩/બી જેનું પ્લોટનું માપ ૪૭૩.૦૦ ચો.ફુટ તથા મકાનની આગળ પાછળ આવેલી ખુલ્લી જગ્યા ૧૩૬૨.૦૦ ચો.ફુટ મળી કુલ માપ ૧૮૩૫.૦૦ ચો.ફુટ વાળી મિલકત તેના માલિક સિદ્ધાર્થ હરેશ નાર્વેકર નાઓ પાસેથી સબ રજીસ્ટારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ : ૦૯/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ રૂબરૂમાં હાજર રહી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધ નં. ૧૧૯૬ થી વેચાણ રાખેલ છે.
- સીટી સર્વે નં. ૧/૫ માં આવેલ મકાન નં. ૧૩/એ અને મકાન નં. ૧૩/બી ની સંયુક્ત માલિકીની જમીન જેનું માપ ૩૨-૦ ચો.ફુટ કોમન ચોક તેમજ ૯૯-૫ ચો.ફુટ કોમન રોડ મળી કુલે ક્ષેત્રફળ ૧૩૧-૫ ચો.ફુટ વાળી મિલકત તેના માલિક શાલીનીબેન આનંદરાવ નાર્વેકર તથા સિદ્ધાર્થ હરેશ નાર્વેકર નાઓ પાસેથી સબ રજીસ્ટારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ : ૦૯/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ રૂબરૂમાં હાજર રહી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધ નં. ૧૨૦૬ થી વેચાણ રાખેલ છે.
- સીટી સર્વે નં. ૧/૫ માં આવેલ મકાન નં. ૧૩/એ અને મકાન નં. ૧૩/બી ની સંયુક્ત માલિકીની કોમન ચોક અને કોમન રસ્તાની જમીન જેનું સાચું અને ખરું માપ ૬૪-૦ ચો.ફુટ કોમન ચોક તેમજ ૧૯૯-૦ ચો.ફુટ કોમન રસ્તો મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૬૩-૦ ચો.ફુટ વાળી મિલકત અંગેનો ચુક દુરસ્તીનો દસ્તાવેજ તેના માલિક શાલીનીબેન આનંદરાવ નાર્વેકર તથા સિદ્ધાર્થ હરેશ નાર્વેકર નાઓ પાસેથી સબ રજીસ્ટારશ્રીની કચેરીમાં તારીખ : ૦૩/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ રૂબરૂમાં હાજર રહી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધ નં. ૫૫૨૬ થી ચુક દુરસ્તીનો દસ્તાવેજ કરેલ છે.

ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સીટી સર્વે નંબર ૧/૫ વાળી જમીનમાં આવેલ તમામ મકાનોનું કુલ માપ ૬૨૫.૭૮ ચો.મી. છે. સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદનમાંથી રજાચિક્રી નં. VMC/21-06-2021/ 1809375101/ 026252 ના રોજથી મેળવીને બાંધવામાં આવેલ “TATTVAM SMART – 2 ” નામની બિલ્ડીંગ /એપાર્ટમેન્ટનું આયોજન કરેલ છે.

(૨) સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ – ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન એકલોઝમેન્ટ નં. થી નોંધણી અર્થે રજુ કરેલ છે. / નોંધણી નં. થી નોંધણી થયેલ છે.

- (૩) સદર નીચે પરીશીષ્ટ નં. ૨) માં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો આ લેખ લખી આપનાર-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારનાએ તમો લખી લેનારને તા. ના રોજ નોંધણી નં. થી નોંધાયેલ લેખો-લખાણો મુજબ આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખીને, તેને આધીન રહીને, તે અન્વયે આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ યોગ્ય અને વ્યાજબી બજારકિંમત પ્રમાણેની વેચાણ કિંમત રૂ. / - અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, નક્કી થયેલ કિંમત મુજબ / પ્રમાણેમાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની રકમમાં ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જિસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી.ની રકમનો સમાવેશ થયેલ છે. સદર વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રૂપિયા	વિગત
રૂ.	બેંકનું નામ..... ચેક નં. થી.....
રૂ.	કુલ રૂપિયા પુરા

સદર ઉપરોક્ત વિગત મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ અમો આ લેખ લખી આપનાર-ભાગીદારી પેઢીના નામે તમો આ લેખ લખી લેનાર તરફથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે મળ્યાની આથી પહોંચ, પાવતી આપી તે વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને તેના બદલામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. અને વધુમાં સરકારશ્રીના કાયદાઓ હેઠળ નાયબ નોંધણી સરનિરીક્ષકશ્રીની, ગાંધીનગરનાએ કરેલ પરીપત્રમાં જણાવ્યા મુજબ ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ- ૧૯૦૮ ની કલમ - ૨૧ અન્વયે નોંધણી અર્થે રજુ થતાં લેખોમાં મિલકતની સ્પષ્ટ ઓળખ માટેમિલકતનો ફોટો લગાવવો જરૂરી હોઈ, આ લેખ અન્વયે હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબની યોજનાની મિલકતનો ફોટો લગાવી આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબની મિલકત વેચાણ આપી, તેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, તમો લખી લેનારને બિન તકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ છે. જેનો બિન તકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપૂર્ણ માલીકી હક્કેથી તમો લેનારાઓ સંભાળી લીધેલ છે.

- (૪) અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું નીચે પરીશીષ્ટ નં. ૧) માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત રહેણાંક યોજના કે જે “TATTVAM SMART-2” ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી.

સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ પરીશીષ્ટ નં. ૨) માં વિગતે વર્ણવેલ મિલકતને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા-પાણીના નિકાલના તથા ટેલીફોન, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધિકારી હક્કો સાથેની મિલકત ચાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ

કાયમને માટે વેચાણ આપેલ છે. જેથી સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો માલીકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા તથા તે અન્યને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કરવા-કરાવવા તમો લખી લેનારા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તથા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો.

- (૫) સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટ નં. ૨) માં વિગતે વર્ણવેલ મિલકતના 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 તમો લખી લેનારાએ વીજ કનેક્શન તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ, વીજ ચાર્જીસ, સરકારી કાયદાઓ મુજબ ટેક્ષોની રકમ, કોર્પોરેશનનો વેરો, પ્રોપર્ટીકાર્ડ જેવા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ વિગેરે જે કાંઈ ભરવાના છે તે અલગથી ભરવાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારાની રહેશે. અને ભવિષ્યમાં જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તે તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.
- (૬) સદરહું પરીશીષ્ટ નં. ૧) વાળી જમીનમાં આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે યોજનાના ફ્લેટ વેચાણ લેનારાઓ માટે થનાર વિકાસ મંડળ યા એસોસીએશનમાં ફરજિયાત સભાસદ થઈ, તેના નીતી નિયમોનું ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનાર આ યોજનાના ફ્લેટ ધારક થતાં હોઈ અને આપોઆપ યોજનાના એસોસીએશનના સભ્ય થતાં હોઈ, યોજનાના નિયમોનું ફરજિયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે, અને યોજનાના એસોસીએશનના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નિર્ણયો ફરજિયાતપણે તમામ ફ્લેટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે અને વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નિભાવણી, જે તે બિલ્ડીંગમાં કોમન લાઈટ-બીલ-લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ-પાણીની મોટર પંપનો તથા સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેન રકમ ફ્લેટ વેચાણ લેનારાઓએ વરાડે પડતા ભાગે આપવાની છે, અને નક્કી થયા મુજબ મેઈન્ટેનન્સ/ ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજિયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટત શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- (૭) સદરહું આયોજીત રહેણાંક યોજનામાં જે તે ફ્લેટને અડીને આવેલ ખુલ્લી બાલ્કની કાયમી ખુલ્લી રાખી, કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ/દબાણ કર્યા સિવાય, નીચેના ફ્લેટ માલીકોને તકલીફ ન થાય તે રીતે, જે તે ફ્લેટ માલીકોએ પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હક્કો મુજબ કાયમી વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છે. તથા સમગ્ર યોજનાના બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર, ઉપયોગ યોજનાના ફ્લેટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સિવાય સહીયારો કરવાનો રહેશે. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

- (૮) સુદરહું “TATTVAM SMART-2” નામની યોજના હેઠળની ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સિવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય ફ્લેટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિના માપ પ્રમાણેની ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિવાળી યોજનામાં તમો લખી લેનારાને નીચે પરીશીષ્ટ નં. ૨) વાળી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વેચાણ આપેલ હોઈ, જે તમોએ જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખેલ હોઈ, તે વેચાણ આપેલ માપ પ્રમાણેની મિલકતના માલીકી હક્કો તથા વણ વહેંચાયેલી જમીનના સહીયારા હક્કો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે પ્રસ્થાપિત થતાં હોઈ યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી શકાશે નહીં. અને આથી વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અન્ય કોઈને પણ કોઈપણ પ્રકારના લેખો-લખાણો અન્વયે લખી આપો કે કોઈપણ પ્રકારે પ્રાપ્ત થાય તો આ લેખની શરતો, વિગતોને આધીન તેનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરી-કરાવી શકશે અને વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- (૯) સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ /આપેલ ડ્રોયર (પેમ્પલેટ)ફક્ત એલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે ફ્લેટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહીં. અને યોજનાના આયોજકો દ્વારા જરૂરીયાત મુજબની સુવિધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ ફ્લેટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ ફ્લેટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં, તથા વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં વાઈબ્રેશન કે અવાજનું પ્રદુષણ થાય તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહીં અને યોજનાના કોમન પાર્કિંગ, લીફ્ટ, પેસેજ વિગેરેમાં ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં કે કોઈને ડચ્છા પડે ત રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે હી કે કોઈને અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં કે સરકારી કાયદા વિરુદ્ધ કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો રહેશે નહીં કે તેવો કોઈ ગુનાહીત કૃત્ય/ઘંઘો કરવાનો રહેશે નહીં તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો રહેશે નહીં કે તેવું કૃત્ય કોઈપણ ફ્લેટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં અને જો તેમ થાય તો તેવા પ્રસંગે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા/સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- (૧૦) સદર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપનીંગમાં (બારી-દરવાજા)માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું કે પ્રોજેક્ટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવાની રહેશે નહીં. તથા નક્કી થયેલ દેખાવ મુજબની સેફ્ટી ગ્રીલ બનાવડાવવાની રહેશે. તેમજ ફ્લેટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં કે બાહ્ય એલીવેશનમાં કે બાહ્ય કલર કામમાં કે સ્ટ્રક્ચર-ડીઝાઈનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તથા સ્ટેબની ઉપર-નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે, તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ, વી. જે તે ફ્લેટ માલીકોએ જરૂર પડે ત્યારે વરાડે પડતો

ભોગવવાનો રહેશે. સદરહું યોજનાના એલીવેશનમાં ફેરફાર થાય તે રીતે અન્ય કોઈપણ જગ્યા બાહ્ય દેખાવમાં એરકંડીશનર આઉટ ડોર યુનીટ મુકવાનું રહેશે નહીં. અને એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

- (૧૧) સદરહું યોજના ફ્લેટ ઓર્નશીપ એક્ટની જોગવાઈઓને આધીન ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિવાળી હોઈ, અમારા માલીકી હક્કોનો આ લેખના આધારે અંત આવેલો હોઈ, યોજનાની જમીનમાં પણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહના તમો લખી લેનારા આથી સંપૂર્ણ માલીક થતાં હોઈ, ભવિષ્યમાં કુદરતી કે અકુદરતી હોનારત સમયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે નીચે પરીશીષ્ટ નં. ૨) માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતના માપ/મળવાપાત્ર એક્.એસ.આઈ. પ્રમાણે, તે મુજબ યોજનાના અન્ય ફ્લેટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા તમો લખી લેનારા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો, અને તમો લખી લેનારા જો તમોને આથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટ નં. ૨) વાળી મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપો તો સદર આ લેખની તથા આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રખાવી, તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- (૧૨) પ્રમોટર આથી એવી સ્પષ્ટતા તેથી જાહેર કરેલ છે કે વસવાટનું પ્રમાણપત્ર મળેથી ભવિષ્યની મળવાપાત્ર કોઈપણ એક્.એસ.આઈ. માં અમો પ્રમોટરના કોઈ હક્ક કે હિસ્સો રહેતો નથી અને આવી જે કોઈ ભવિષ્યમાં એક્.એસ.આઈ. અને ટેરેસ રાઈટ મળે તો તેના હક્કદાર તમો એસોશીયેશન ઓફ એલોટી એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.
- (૧૩) સદરહું યોજના હેઠળની નીચે પરીશીષ્ટ નં. ૧) માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહિક પાર્કીંગની જગ્યામાં એટલે કે કવર્ડ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યામાં આવેલ પાર્કીંગમાં યોજનાના ફ્લેટ વેચાણ રાખનારા માલીકોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કીંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ ફ્લેટ વેચાણ લેનારાને જવા- આવવામાં કે પાર્કીંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે અને અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કીંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- (૧૪) અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજકનાએ યોજના અંગે કંપનીશન/ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને તમો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ સંપૂર્ણ ચુકવણી થયા બાદ માસ - ત્રણ (૩) 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, ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની ઉપલબ્ધ એવી તમામ પુર્તતા કરી આપીશું અને

કંપલીશન/ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મેળવેથી અને નક્કી થયા મુજબનો સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરીશુ. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

- (૧૫) આ લેખ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ પ્રમાણે સરકારી કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય, તો લેખની તે જોગવાઈઓ આ વેચાણ લેખના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ વેચાણ લેખની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ લેખમાં સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- (૧૬) 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 પુર્ણ 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 મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ્સ ચુકવવા બંધાયેલા રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- (૧૭) અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે તમો લખી લેનારાને સદરહું યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરેથી/કંપલીશન મળેથી પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળાની અંદર વેચાણ આપેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન લખી આપનારાના ધ્યાનમાં લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં અમારા પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપીશું અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો, તમો લખી લેનારા, અમો લખી આપનારા પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી / કંપલીશન મળેથી પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારાના નિયંત્રણ બહારની હોય, તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો લખી આપનારા/ આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- (૧૮) અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે, સદર વેચાણ લેખમાં જણાવ્યા મુજબની યોજનામાં આવેલ તેનો કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. અને સદર વેચાણ લેખણી રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને વેચાણ આપેલ જમીન-મિલકત, (ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, વિગેરે જે

// ૮ //

લાગુ પડતુ હોઈ) પર જ્યાં સુધી તે એલોટીના નામે હસ્તાંતરિત કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

(૧૯) 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 નિપડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમનની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૨૦) 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-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

(૨૧) સદરહું યોજનાના ટેરેસમાં ભવિષ્યમાં મોબાઈલ ટાવર / વાઈફાઈ ટાવર મુકવાનું થાય તો તેવે સમયે પ્રમોટર અને પ્રમુખ બંનેની સંમતીથી મુકવાનું રહેશે અને તે તમામ લખી લેનાર/એલોટીને માન્ય રહેશે અને તેઓ ભવિષ્યમાં ક્યારેય કોઈ વાંધો, તકરાર કે વિરોધ ઉઠાવી શકશે નહીં.

(૨૨) તા. ના રોજ રજી. નં. થી બાનાખત લખી આપી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે બાનાખતની શરતોને આધીન રહીને આજરોજ તા. માહે..... સને ના રોજ

-: યોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન :-

(પરીશીષ્ટ નં. ૧)

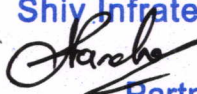
ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા તથા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા શહેર વડોદરા કસબા ના રે.સ.નં. ૩૯૯, વિભાગ - બી, ટીકા નં. ૨૭/૧૦, સીટી સર્વે નં. ૧/૧, ૧/૨, ૧/૩, ૧/૪, ૧/૫ વાળી તેમજ સીટી સર્વે નં. ૩૫૮૨ વાળી જમીનમાં બગીખાના તરીકે ઓળખાતી મિલકત આવેલ છે તે પૈકી સીટી સર્વે નં. ૧/૫ માં આવેલ મકાન નં. ૧૧, મકાન નં. ૧૨, મકાન નં. ૧૩/એ અને મકાન નં. ૧૩/બી તમામ મકાનોનું કુલ માપ ૬૨૫.૭૮ ચો.મી. છે. સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી મેળવીને બાંધવામાં આવેલ **“TATTVAM SMART-2”** નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. જે યોજના હેઠળની જમીનની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : રાજદીપ સોસાયટીના ટેનામેન્ટ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે : ટેનામેન્ટ નં. ૧૦ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ટેનામેન્ટ નં. ૧૩/સી આવેલ છે.

Shiv Infratech

Partner

// ૯ //

વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન
(પરીશીષ્ટ નં.૨)

સદર ઉપરોક્ત વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિથી આયોજિત યોજનાની જમીનમાં મજલો આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી ચો.ફુટ ફ્લેટ કારપેટ એરીયા, ચો.ફુટ બાલ્કની એરીયા, ચો.ફુટ ઓપન ટેરેસ એરીયા, ચો.ફુટ બિલ્ડઅપ એરીયા વાળી તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની વરાડે પડતી (કોમન એરીયા) વાળ વહેંચાયેલી ચો.ફુટ, એક્સક્લુઝીવ ગેરેજ/પાર્કિંગ સ્પોટ ચો.મી. જમીન સહની જમીન-મિલકત છે, જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, 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 / :-

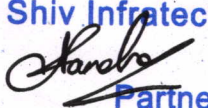
એક તરફવાળા / જમીન માલિક / પ્રમોટર/આયોજક:-
આ કરારના જમીન માલિક/પ્રમોટર/આયોજક
(અથવા જમીન અધિકૃત/નિયુક્ત કરેલા વ્યક્તિ)
નાની સહી:-

SHIV INFRATECH ના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

૧.

૨.....

(નિશીત અશોકચંદ્ર પંચાલ)

Shiv Infratech

Partner