

ઝૈનબ પાર્ક યોજનામાં આવેલ સ્થાવર મીલકત (યુનીટ) નો રા. /- પુરાનો વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ તારીખ : ના રોજ, લખી આપનારા - એકતરફવાળા :

મીલન એસોસીએટ્સ PAN NO. ABGFM 9598 N

ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર મોહસીનખાન મુન્નાવરખાન ખાન, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૧-૨, આશિયાના પાર્ક, કરોડીયા રોડ, ગોરવા, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા-એકતરફવાળા (પ્રમોટર) એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો છે)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારા - બીજીતરફવાળા :-

1]

PAN NO.

ઉ.વ.આ....., ધંધો :

2]

PAN NO.

ઉ.વ.આ....., ધંધો :

બંને રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા-બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર- બીજીતરફવાળાનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો છે)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારા-એકતરફવાળા અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારા-બીજીતરફવાળાને લખી આપીએ છીએ કે,

રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રી. વડોદરાના મોજે ગામ ગોરવાની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં. ૭૨૨ પૈકી ૧ વાળી બિનખેતી વિષયક જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૫-બી માં થતાં ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૬ એલોટ થયેલ છે તે મુજબ જમીનનું કોન્ટ્રાક્ટ ૩૩૧૦ ચો.મી. છે જે જમીન મનભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પટેલના સંયુક્ત નામે રેવન્યુ દફતરે નોંધાયેલ છે. ૧

સદર જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીનો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવાની પરવાનગી તારીખ : ૩૧/૦૩/૨૦૦૫ ના રોજ મે. કલેક્ટરશ્રી વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ નં. એન.એ./ એસ.આર./૨૩/૨૦૦૪-૨૦૦૫, નં. જમીન-ડી/૧૩/૨૬૮/૨૦૦૫ થી આપેલ છે તેમજ સદર જમીનના લે આઉટ પ્લાન વડોદરા મહાનગરપાલીકાએ તારીખ : ૩૧/૦૫/૨૦૦૫ ના રોજ રજાગીદી નં. ૫૭/૨૦૦૫-૨૦૦૬ થી મંજૂર કરેલા છે. સદર જમીનનો રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે રીવાઈઝ એન.એ. પરવાનગી તારીખ : ૨૭/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ મે. કલેક્ટરશ્રી વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ નં. બીનાખેતી/ક-૬૭/૧૩/૧૬૨ થી ૧૬૩/૧૮ થી આપેલ છે.

ઉપરોક્ત મુજબના વર્ણનવાળી જમીન રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રી. વડોદરાના મોજે ગામ ગોરવાની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં. ૭૨૨ પૈકી ૧, સી.સ.નં. ૪૪૨૦/૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૫-બી, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૬ વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની ૧૮૭૫ ચો.મી. તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની ૧૩૩૫ ચો.મી. ગળી કુલે ૩૩૧૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો લખી

આપનારે, મિલકતના માલિક મનુભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પટેલ પાસેથી તા. ૦૫/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૭૦૮૮ થી વેચાણ રાખેલ હતી. સદર જમીન મનુભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પટેલને વડીલોપાર્જીત પ્રાપ્ત થયેલી હોય, કૌટુંબીક સમજુતી મુજબ મજકુર જમીનમાં મનુભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પટેલના ભાઈઓ ગૈયત ચંદુભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પટેલના વારસદારો તથા સુરેશભાઈ ત્રિભોવનભાઈ પટેલનો પણ વારસાઈ હકક હીસ્સો સમાયેલો હોવાથી, તારીખ : ૦૫/૦૭/૧૮ ના રોજ કરેલ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનાર પક્ષકાર તરીકે સામેલ થઈ, વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહીઓ કરી આપી, દસ્તાવેજ કન્ફર્મ કરેલ છે. આમ સદર મિલકતના અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સ્વાતંત્ર માલિક મુખત્યાર કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલા છે.

ઉપરોક્ત મુજબના વર્ણનવાળી જમીનમાં કોર્મશીયલ કમ રહેણાંક યોજનાનું બાંધકામ કરવા અંગેના નકશા/લે આઉટ પ્લાન વડોદરા મહાનગર પાલીકાની વિકાસની પરવાનગી/રજાગીદી નં. વોર્ડ-૧૦/૨૧૭/૨૦૧૭-૨૦૧૮, તારીખ : ૨૦/૧૨/૨૦૧૭ થી મેળવેલ છે અને સદર રીવાઈઝ પ્લાન એફએસઆઈ મુજબ મંજુર થયેલા નકશા પ્રમાણે જૈનબ પાર્ક નામથી કોર્મશીયલ કમ રહેણાંક યોજનાનું આયોજન અમો લખી આપનારે કરેલ છે.

સદર યોજના પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેલગુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે રજી. નં. થી નોંધણી કરાવેલ છે.

સદર યોજના અંગે મીલન એસોસીએટ્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ અમો મોહસીનખાન મુનાવરખાન ખાન ને સ્વતંત્ર પક્ષે, ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા સત્તા આપેલ છે જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે તે કોઈપણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીને જ ઉપરોક્ત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોક્ત યોજનામાં આવેલ દુકાન/ફ્લેટનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધીકાર ધરાવીએ છીએ.

સદર જૈનબ પાર્ક નામની કોર્મશીયલ કમ રહેણાંક યોજનાની જમીન પરીશીષ્ટ-૧ પૈકી સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટ-૨માં જણાવેલ મીલકત તમો લખી લેનારાને, અમો આ લેખ લખી આપનારાએ રૂા..... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે અને સદર વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનારને તમો લખી લેનારા તરફથી નીચેની વિગતે ચુકતે મળેલ છે.

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

સદર વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનાર-એકતરફવાળાને તમો લખી લેનારા-બીજીતરફવાળા તરફથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે મળી ગયેલ છે, તેની આથી પહોંચ અને પાવતી આપી, વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી, તેના બદલામાં પરીશીષ્ટ-૨માં વર્ણવેલ મીલકત તમો લખી લેનારાને આજરોજ કાયમ માટે માલિકી હકકેથી વેચાણ આપી, તમો લખી લેનારાના પ્રત્યક્ષ કબજામાં સોંપેલ છે, જેનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધો છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કીમતમાં આજદીન સુધીના એટલે કે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટની સોપણી કરતાં સુધીના કોઈપણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર ધ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર જે ચુકવવાપાત્ર હોય) જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને સુચવે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણનવાળી મીલકત, લાગતાં વળગતા તમામ પ્રકારના હકકો સાથેની તેમાં જવા-આવવાના રસ્તાના, પાણીના નીકાલના તથા સર્વે પ્રકારના હકકો સાથેની મીલકતનો વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો સાથે તમો લખી લેનારાને યાવદ્યંદ્ર દિવાકરો કુલ અબરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ આપી છે, જેથી સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મીલકતના આજથી તમો લખી લેનારા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે સ્વતંત્ર માલીક થયા છો અને માલીકી હકકે તેનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા તથા તે ગીરો, વેચાણ, બધીસ આપવા તેમજ તે મીલકતનો વહીવટ વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર અને અધીકારી થયા છો. હવે પછી અમો લખી આપનારાનો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેનો સદર મીલકત પરત્વે કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હકક, હિત, સંબંધ રહેતો નથી.

સદર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી મીલકતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ તથા ઈતર સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીમાં તમો વેચાણ લેનારા તમારા નામે કરવા હકકદાર અને અધીકારી છો, તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતીઓ અમો લખી આપનારા કરી આપીશું. વધુમાં તમો વેચાણ લેનારાએ એમજીવીસીએલ ચાર્જીસ, જી.એસ.ટી., રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પો. ટેક્સ વિગેરે નીચત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાનો આવે તે તમામ તમો લખી લેનારાએ ભરવાના છે તેની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારાની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલો છે. ભવિષ્યમાં પ્રવર્તમાન સ્ટામ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ વધારાના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કે દંડની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

સદરહું જમીન ઉપર જે યોજના મુકવામાં આવેલ છે તે જૈનબ પાર્ક નામથી ઓળખવામાં આવશે, સદરહું યોજનાના નામમાં કે એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવા અંગે વેચાણ લેનારા કે યોજનાના સભાસદોને કોઈ હકક અને અધિકાર નથી. સદર યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે સદર યોજનાના સભાસદો ભેગા મળી વિકાસ મંડળ યા સોસાયટીની રચના કરે તો તેમાં તમારે ફરજીયાત સભાસદ થવાનું છે અને વહીવટી ખર્ચ, જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી, કોમન લાઈટ બીલ, પાણીની મોટર પંપનો-લીફ્ટ રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ જરૂર પડે ત્યારે તે આપવાની છે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદરહું જમીનમાં મંજૂર થયેલ નકશા કે જે વડોદરા મહાનગર પાલીકાના એ મંજૂર કર્યા છે જેમાં દર્શાવ્યા મુજબ જે ખુલ્લી જમીન છે તે કાયમ માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલ છે જે ઉપર અન્ય કોઈની અંગત માલીકી રહેશે નહીં. વધુમાં સદર યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર, ઉપયોગ યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ અન્ય કોઈને અટકાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો રહેશે જેની કોઈપણ યુનીટ ધારકની અંગત માલીકી રહેશે નહીં કે માંગી શકશે નહીં. વધુમાં સદર યોજનાની ઉપર આવેલ અગાસી અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણથી લખી આપવા સહના તમામ માલીકી હકકો કાયમી ધોરણે અમો દરેક સભાસદોનો રહેશે.

સદર વેચાણ આપેલ મીલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા વધારા કે ઓપનીંગમાં (બારી દરવાજા) માં ફેરફાર કરવા કે ડીપ શેડમાં કોઈ દબાણ કરવું કે પ્રોજેક્ટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવાની નથી તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દીવાલ, છત, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહીં તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલીકો સાથે માલીકી તથા દીવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન લાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે જે તે સભાસદોએ જરૂર પડે ત્યારે ભોગવવાનો છે. સદર યોજનામાં એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈપણ સભ્યોએ કરવાનું નથી તેવી સ્પષ્ટ શરતથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર યોજનાના મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બતાવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં યોજનાના તમામ સભાસદોએ ભેગા મળી અનુકુળતા મુજબ પાર્કીંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ અન્ય કોઈ સભાસદોને પાર્કીંગ કરવામાં અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે અને તમો વેચાણ

લેનારા સભ્ય અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હકક અને અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. સદર યોજનાના કોમન ટેરેસ, પેસેજ, દાદરો, પાણીની મોટર પંપ, કોમન પાર્કિંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ વીગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ વપરાશની તમામ ચીજ વસ્તુઓનો વપરાશ ઉપયોગ તમામ સભાસદોએ સહીયારો કરવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદરહું યોજના કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતીવાળી હોઈ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતના માપ/ક્ષેત્રફળ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે. સદરહું યોજનામાં અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં કોઈપણ પ્રકારે માલીકી માંગી શકાશે નહીં. તમો લખી લેનારાને ફ્લેટ ઓનરશીપ પદ્ધતિ મુજબની મિલકત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ હોઈ સદર યોજનાની જમીન કે અન્ય બાંધકામમાંથી પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં તે કાયમી સહીયારી રહેશે અને તમો જો તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત તમો અન્ય કોઈને વેચાણ આપો તો સદર આ લેખથી તમામ શરતો માન્ય રાખવી તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મીલકત અમો લખી આપનાર-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની માલિકી અને કબજા ભોગવવાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો ભાગ, લાગ, હકક, હિત, સંબંધ નથી તથા તે અન્ય કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈ પ્રકારના લેખ-લખાણથી લખી આપી નથી. સદર મીલકત ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ચોખ્ખાં અને ક્લીયર માર્કેટબલ છે તેમજ તે વેચાણ આપવાનો અમોને પુરતો હકક અને અધીકાર છે, તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર નીચેના વર્ણનવાળી મીલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો એલોટીને સોપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી યુનીટની અંદર કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં. ૪

સામાન્ય સુવિધામાં તમામ સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહીત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે એવું કબુલ કરવામાં આવે છે તે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્ચાઇઝ પ્રોજેક્ટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/ગેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નીરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / યુનીટમાં પ્રવેશ આપશે.

એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહીં થાય તેની

કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નીયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં તેવા ભંગ માટે તે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટો/દુકાનો) નું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારા માલીકીના ઝૈનબ પાર્ક માં વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટો/દુકાનો) નો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉગર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકારી રહેશે નહીં.

સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (યુનીટ) ફાંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે વખતો વખતના કોર્પોરેશનના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે ને કોઈપણ સંજોગોમાં કેમેજ કરી શકાશે નહીં અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

વેચાણ રાખનાર કે મજકુર મિલકતનો કોઈપણ અર્થમાં કબજો ધરાવનાર વ્યક્તિ ધરગથ્થુ વપરાશ સિવાયનો કોઈપણ જલદ જવલનશીલ પદાર્થ રાખી શકશે નહીં તેમજ કોમન પેસેજ કે ખુલ્લી જગ્યા કે પાર્કીંગનો જગ્યામાં વધારાની વસ્તુઓ મુકી શકશે નહીં અને તે રીતે બીજાને અડચણરૂપ બને નહીં તેવું સ્પષ્ટપણે નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું યોજનાવાળી મીલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે, જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી/કરાવી કબુલ કરેલ છે અને ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહું યોજના (ફ્લેટ/દુકાન) ના ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોલ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે જે તમો તપાસી લિધા છે અને સંતુષ્ટ થયા છો. ભવિષ્યમાં જરૂર પડે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે જેથી આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

સદર ઝૈનબ પાર્ક યોજનાના તમામ હોલ્ડરો/સભાસદો મળીને મંડળી/એસોસીએશન બનાવવામાં આવશે જેનો હર એક દુકાન/ફ્લેટ ના સભ્યએ, ગેમ્બર બનવાનું ફરજીયાત છે. સદર એસોસીએશનની કોમન ફેસીલીટી, સીક્યુરીટી વિગેરેની દેખરેખ કરશે અને સદર એસોસીએશનના તમો લખી લેનાર આપોંગાપ સભ્ય બન્યા છો અને સદર એસોસીએશનની તમામ શરતો નીયમોનું તમો દુકાન/ફ્લેટના સભ્યને બંધનકર્તા રહેશે.

સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા ફ્લેટ/દુકાન અથવા બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ, ટેરેસ સ્પેસ, લોબી, દાદર વિગેરે પર બધાજ સભાસદ/એસોસીએશન/સોસાયટીના હકક રહેશે.

મંજૂર થયેલા બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે. ફ્લેટ હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવી છે કે, સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતાં એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ ઓરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે, એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે અને

અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે, ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહીં.

સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ યુનીટવાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુવ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પરજ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

લીફ્ટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ, પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાનાં રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંખો વિગેરે ચાલુ કંડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરીએ છીએ.

સદર દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં તમારી ઈચ્છા મુજબની ફેરફાર સાથેના તથા નકકી થયેલ સ્પેશીફિકેશન ગુણવત્તા વિગેરેની તમો લખી લેનારાએ પુરેપુરી ચકાસણી કરી કરાવી લઈને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેથી તમો આ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે જેનો એકરાર તમો આ સાથે કર્યો છે.

અમો લખી લેનારે પણ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમામ શરતોની સ્વીકૃતી અને કબુલાતસ્વરૂપે સહી કરેલી છે કારણકે સદરહું ફ્લેટ/દુકાન જે અમોએ વેચાણ રાખેલ છે તેમાં સંપૂર્ણપણે તમામ સુખસગવડો અને સુવીધાઓ, કનેક્શનો સાથેનું કંપલીટ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. બાંધકામ કે ઈતર કોઈપણ સુવીધાઓ, ફેનેજ, પાણી, લીફ્ટ વિગેરે સગવડો બાકી રહેલ નથી.

એટલુંજ નહીં પણ સદરહું આખી મીલકતને લાગતા વળગતા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, રેવન્યુ રેકર્ડ, ૬, ૭/૧૨, ૮ વગેરે તમામ અમો લખી લેનારે જોયેલા છે, ચકાસેલા અને તપાસેલા છે અને તેનો અભ્યાસ અમોએ કરેલો કરાવેલો છે તથા આ લાઈનના તજજ્ઞ અને અનુભવી એવા લીગલ એડવાઈઝરની અમોએ સંપૂર્ણપણે સલાહ લીધેલ છે તથા સદરહું મિલકત અમોએ જોઈ તપાસી તથા તમામ સુવીધાઓ, સગવડો, બાંધકામ તથા તેમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સની અને તમામ ચીજવસ્તુઓની ઉત્તમ ક્વોલિટી વીગેરેને જોઈ તપાસી તેમાં અમોને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો હોઈ તમામ ખાત્રીકરી લીધા બાદ જ અમોએ સદરહું મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

આમ સદરહું વેચાણ રાખેલ મિલકત અગર બીલ્ડીંગના બાંધકામ તથા તેની સુવીધાઓ વીગેરે બાબતે અમોને કોઈપણ જાતની તકરાર છે નહીં કે ભવિષ્યમાં રહેશે નહીં તેમછતાં ભવિષ્યમાં ગેરમાર્ગે દોરવાઈ જઈએ તો એ અનઅધીકૃત ગણાશે.

સદર વેચાણ રાખેલ મિલકતનું બાંધકામ, તેમાં આવેલ કનેક્શનો તથા મીલકતના અન્ય પરીબળો તથા વીશેષ રીતે સ્પેશીફિકેશન મુજબનું બાંધકામ વગેરેની ઝીણવટભરી તપાસ તથા નીરીક્ષણ કરેલું હોઈ ત્યારબાદ જ આ ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે તથા તેની કબુલાતરૂપે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમોએ અમારી સંમતીસુચક સહી કરેલી છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ બધીજ શરતો કે લખાણ વેચાણ રાખનાર, તબદીલ કરાવનાર કે કરનાર, લખાવી લેનાર, ભાડાપેટે રાખનાર સૌને સરખી લાગુ પડશે.

વિવાદનું નિકારકણ : કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આથી વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

સંચાલક કાયદો :— સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનૂન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

કરાર રદ કરવા બાબત (SEVERABILITY) :- આ કરારની કોઈ જોગવાઈ કાયદા તથા તેની નીચે બનાવેલ નીયમો અને વિનિયમો અથવા અન્ય લાગુ પડતા કાયદા નીચે રદબાતલ અથવા બીજા અમલપાત્ર ઠરાવવામાં આવે તો, તેવી કોઈપણ જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુથી વિપરીત હોય તેટલા સુધી આ કરાર અને કાયદા અથવા તે નીચે બનાવેલા નિયમો, વિનિયમો અથવા લાગુ પડતાં કાયદાને અનુસરવા માટે જરૂરીયાત સુધી સુધારેલી અથવા રદ કરેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ કરાર કરતાં સમયે લાગુ પડતી હોય તે રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર ચાલુ રહેશે.

સદરહું મિલકતના બાનાખતની તારીખ : ના રોજ થયેલ રજી. બાનાખત નં. ના બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર / રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ / કચેરીના હુકમો મુજબ ગાયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત/જોગવાઈ કે નીયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નીયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

સદર દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ વાંચી-વંચાવી, સમજી વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

પ્રથમ શેડયુલ : ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં દર્શાવેલ ફ્રીહોલ્ડ જમીનનું વર્ણન અને માહિતીઓ :-

દ્વિતીય શેડયુલ : ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં દર્શાવેલ યુનીટ, ગેરિયા, હદ અને વર્ણન :-

II પરિશિષ્ટ - ૧ II યોજનાની જમીનનું વર્ણન

રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રી. વડોદરાના મોજે ગામ ગોરવાની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં. ૭૨૨ પૈકી ૧, સી.સ.નં. ૪૪૨૦/૧, ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૫-બી, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૬ વાળી રહેણાંક હેતુ માટેની ૧૮૭૫ ચો.મી. તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની ૧૩૩૫ ચો.મી. મળી કુલ ૩૨૧૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન આવેલ છે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : રે.સ.નં. ૭૩૧ તથા ૭૩૩ વાળી જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે : આમ્રપાલી -૧ સોસાયટી આવેલ છે.
ઉત્તરે : સકીના પાર્ક સોસાયટી આવેલ છે.
દક્ષિણે : ૧૮.૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

II પરિશિષ્ટ - ૨ II વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન

ઉપરોક્ત પરીશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ બીનખેતીની જમીનમાં બાંધકામ અંગે વડોદરા મહાનગરપાલીકાનાએ મંજૂર કરેલા લે-આઉટ/નકશા મુજબ આયોજીત ઝૈનબ પાર્ક નામની કોમર્શીયલ કમ રહેણાંક યોજનામાં આવેલ નીચે મુજબના માપ અને વર્ણનવાળી બાંધકામવાળી મિલકત તમો લાખી લેનારને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

ટાવર	ફ્લોર	(યુનીટ) ફ્લેટ/દુકાન નં.	કારપેટ માપ ચો.મી.	બાલ્કનીનું માપ ચો.મી.	વરાહે પડતી વણવહેચાયેલી જમીનનું માપ ચો.મી.

મિલકતની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અકકલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

અમે મતુ

તરે શાખ.

લખી આપનારા - એકતરફવાળા :

મીલન એસોસીએટસ

ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફ

વહીવટકર્તા ભાગીદાર

મોહસીનખાન મુનાવરખાન ખાન