

શ્રી

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા-૫ (બાપોદ)ના મોજે બાપોદ તા.
વડોદરાની સ્થાવર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ / - અંકે
રૂપીયા પુરાનો.

સંવત ૨૦૭૪ ના પોષ વદ ને વાર તા. માહે જાન્યુઆરી સને ૨૦૧૮
ના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર,

પહેલા પક્ષવાળા :-

..... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. આસરે ધંધો છે.
..... જેમનો **PAN NO.** _____

છે. જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ લેનાર કે તમો એ રીતે
સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા
તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો,
સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર,

બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીકો :-

(૧) યતિન આનંદલાલ શાહ-એચ.યુ.એફ.ના કર્તા શ્રી યતિન આનંદલાલ શાહ
જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૭ આસરે ધંધો વેપાર છે. ૨૭૮, કલ્પના સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ,
વડોદરા. જેમનો **PAN NO.** _____ છે. તથા (હિસ્સો ૭%)

(૨) શ્રીમતી શિલ્પા યતિન શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૭ આસરે ધંધો વેપાર તથા ઘરકામ છે. ૨૭૮,
કલ્પના સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા. જેમનો **PAN NO.** _____
છે. તથા (હિસ્સો ૮.૫%)

- (૩) શ્રી વેદાંત ચતિન શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૨૨ આસરે ધંધો વેપાર છે. ૨૭૮, કલ્પના સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા. જેમનો **PAN NO.** _____ છે.
તથા (હિસ્સો ૭%)
- (૪) શ્રી બીમલ વસંતલાલ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૬ આસરે ધંધો વેપાર છે. ૫૦, હસ્તિનાપુર સોસાયટી, કારેલીબાગ, વડોદરા. જેમનો **PAN NO. AGYPS 3851R** છે. તથા (હિસ્સો ૨૦%)
- (૫) શ્રીમતિ ડિમ્પલ બીમલ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૩ આસરે ધંધો વેપાર તથા ઘરકામ છે. ૫૦, હસ્તિનાપુર સોસાયટી, કારેલીબાગ, વડોદરા. જેમનો **PAN NO. AGIPS 1798P** છે. તથા (હિસ્સો ૨૦%)
- (૬) બીમલ વસંતલાલ શાહ-એચ.યુ.એફ.ના કર્તા શ્રી બીમલ વસંતલાલ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૬ આસરે ધંધો વેપાર છે. ૫૦, હસ્તિનાપુર સોસાયટી, કારેલીબાગ, વડોદરા. જેમનો **PAN NO. AAIHS 5808Q** છે. તથા (હિસ્સો ૧૫%)
- (૭) શ્રીમતી સ્નેહલતાબેન રજનીકાંત શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૬૬ આસરે ધંધો વેપાર તથા ઘરકામ છે. ૧૩૫, આશુતોષ સોસાયટી, કારેલીબાગ, વડોદરા. જેમનો **PAN NO.** _____ છે. તથા (હિસ્સો ૧૧.૨૫%)
- (૮) શ્રીમતી ઉષાબેન સુન્દરલાલ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૬૦ આસરે ધંધો વેપાર તથા ઘરકામ છે. “વિશામો”, મહાકાળી મંદિરની પાછળ, વી.આઈ.પી. રોડ, કારેલીબાગ, વડોદરા. જેમનો **PAN NO.** _____ છે. (હિસ્સો ૧૧.૨૫%)

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ આપનાર કે જમીન માલિક કે અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા તથા બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ,

એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દાદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે. તથા

ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતી આપનાર :-

શ્રી સહજાનંદ રીયાલીટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ જી-૪૦૧, શ્રી સિદ્ધેશ્વર હોમ્સ, સયાજીપુરા પાણીની ટાંકીની પાસે, ન્યુ કારેલીબાગ, વડોદરા એ ઠેકાણો આવેલી છે તેમજ તેનો **PAN NO. ADHFS 8414J** છે, તે ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

(૧) શ્રી જીતુભાઈ હિંમતભાઈ જોગાણી જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૭ આસરે ધંધો વેપાર. તથા

(૨) શ્રી યાજ્ઞીકભાઈ પ્રવિણભાઈ પાનસુરીયા જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૨૩ આસરે ધંધો વેપાર.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ત્રીજા પક્ષવાળા કે ડેવલપર કે સંમતી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની ભાગીદારી પેઢી તથા તે ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના જે ભાગીદારો અસ્તિત્વમાં હોય તે તમામ ભાગીદારો તથા તે તમામ ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દાદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે,

અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન, કે જે મોજે ગામ બાપોદ તા. વડોદરાના રે.સર્વે નં. ૩૯૩, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૪ (બાપોદ)ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૪૭/૧ વાળી છે, તે જમીન અંગે અમો બીજા પક્ષવાળાએ ત્રીજા પક્ષવાળાને એક ડેવલપમેન્ટનો કરાર તા. ૨૩-૬-૨૦૧૭ ના રોજ કરી આપેલો છે. જે ડેવલપમેન્ટ કરાર શહેર વડોદરાના નોટરીશ્રી હરીશચંદ્રસિંહ જે. ઝાલા સાહેબના રજીસ્ટરમાં અનુક્રમ નં. ૭૪૯૯૫ તા. ૨૦-૧૨-૨૦૧૭ ના રોજથી નંદાએલ છે. તેમજ તેવા ત્રીજા પક્ષવાળાને કરી આપેલ ડેવલપમેન્ટ કરારના કારણે, ત્રીજા પક્ષવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતિ આપનાર તરીકે લીધેલા છે. તેમજ તે ડેવલપમેન્ટ કરારના આધારે, અમો

ત્રીજા પક્ષવાળાએ, વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં નક્શા મંજૂર કરાવીને, સદર જમીનમાં ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામ રાખીને રહેણાંકના ફ્લેટો તથા દુકાનો બાંધવાનું આયોજન કરેલું છે. જે યોજનાની નોંધણી અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત કરાવેલ છે, જેનો નોંધણી નં. છે. તેમજ તેવા ઉપર જણાવેલ ડેવલપમેન્ટના કરાર આધારે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને, સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર રહેણાંકના ફ્લેટો તથા દુકાનો વેચવાનો તેમજ તેવા રહેણાંકના ફ્લેટો તથા દુકાનો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા અમો ત્રીજા પક્ષવાળા હક્કદાર થયેલ હોઈ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની સંમતિથી, સદર “ શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન ” એ નામ રાખીને આયોજન કરવામાં આવેલ યોજનાના ‘એ’ ટાવરના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઉચ્ચક રૂ /- અંકે રૂપિયામાં તા. ના રોજ, દ.નં. થી બાનાખત લખી આપી, વેચાણ આપવાનો નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ અવેજના રૂ /- અંકે રૂપિયા, તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને, આજદિન સુધીમાં ટુકડે ટુકડે ચેકથી મળી ગયેલ છે, જેની અમો ત્રીજા પક્ષવાળા ત્રીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઇલાયદી રસીદો પણ આપેલી છે. જેથી તે વેચાણ અવેજના રૂપિયાના બદલામાં, સદર નીચે વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજા સાથે, કાયમને માટે, વેચાણ આપી, તમો પહેલા પક્ષવાળાના પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપી છે, તેનું વર્ણન :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા-૫ (બાપોદ)ના મોજે બાપોદ તા. વડોદરાના રે.સર્વે નં. ૩૯૩ વાળી જમીન આવેલી છે. જે જમીનમાંથી પસાર થતાં ૧૮ મીટર પહોળા રસ્તાની પુર્વ દિશા તરફ આવેલ જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ આસરે ચો.ફુટ. ૩૫૦૯૬ છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકીની છે. સદર જમીનનો વડોદરા મહાનગર પાલિકાની ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૪

(બાપોદ)માં સમાવેશ થતાં, તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૪૭/૧ તથા ૪૭/૨ ફાળવેલ છે. તે પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૪૭/૧ વાળી જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૧૭૧૨ છે. જેના ચો.કુટ. ૧૮૪૨૮ થાય છે, તે જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે, વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં, રજાચિક્કી નં. વોર્ડ-૯, એલ-૩૬/૨૦૧૭-૨૦૧૮ તા. ૧૩-૧૧-૨૦૧૭ ના રોજ નકશા મંજૂર કરાવીને, “ શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન ” એ નામ રાખીને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં આગળના ભાગે દુકાનો તથા તેની ઉપર કુલ-૫ (પાંચ) ટાવર એટલે કે, ‘એ’ ટાવર, ‘બી’ ટાવર, ‘સી’ ટાવર, ‘ડી’ ટાવર તથા ‘ઈ’ ટાવર બાંધવાનું આયોજન ત્રીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. તે પૈકી મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, ‘એ’ ટાવરના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપ્યો છે. સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે તેમજ તેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી વાણવહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. સદર ફ્લેટ આર.સી.સી.ના ધાબાવાળો છે. વેચાણવાળા ફ્લેટની ચતુ: સીમા :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૪૭/૧ વાળી જમીનનો બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, વડોદરાના કલેક્ટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ નં. એન.એ./શરતભંગ/એસ.આર./૨૪/૨૦૦૯-૨૦૧૦ નં. જમીન/કલમ-૬૬/વશી/૭૦૪/૨૦૦૯ તા. ૪-૧૨-૨૦૦૯ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે.

એ રીતેની વિગતવાળો ‘એ’ ટાવરના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ, તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, સદર મીલકતને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્ક સંબંધ સાથે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજા સાથે, કાયમને માટે, ચાવત્ચંદ્ર દીવાકર પર્યંત, વેચાણ આપી, તમો પહેલા પક્ષવાળાના પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપ્યો છે. જેથી સદર મીલકત ઉપર, અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસોનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક દાવો રહ્યો નથી. તમો પહેલા પક્ષવાળાનો તથા તમો પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વારસોનો સંપૂર્ણ હક્ક છે. જેથી સદર મીલકત ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ વિગેરે કરવા તથા તમો પહેલા પક્ષવાળાની મરજી મુજબ ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા તમો પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો મુખત્યાર છો.

સદર મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઈને ત્યાં કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીજા જોખમી છે અને તેના ટાઈટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી, વેચાણ આપી છે. તેમ તેના ઉપર અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા સીવાય બીજા કોઈ ભાઈ, ભાગીદાર, ગીરોદાર, હીસ્સેદાર, દાવેદાર, લેણદાર, વારસદાર વિગેરેનો હક્ક સંબંધ નથી. તેમજ તે કોઈની જમીન, જમીનગીરીમાં કે કોઈની ટાંચમાં લખી આપેલી નથી. છતાં હસ્કતો થાય તો, તે હસ્કતો અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દૂર કરાવી આપીશું.

સદર મીલકતના વડોદરા મહાનગર પાલિકાના વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલના નાણાં તથા ઇતર તમામ સરકારી વેરા આજદિન બાદ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે. સદર મીલકત ગામ તલાટી દફતરે, ગામ નમુના નં. ૭ ના ઉતારામાં તથા વડોદરા સીટી સર્વે કચેરીમાં તથા અન્ય સરકારી તથા અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમો પહેલા પક્ષવાળા તમારા નામે કરાવી લેવા મુખત્યાર છો. તેમાં અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાની સહી, સંમતીની કે

કબુલાતની જરૂર પડે આપવા અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા બંધાએલા છીએ.

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આજરોજે સોંપી દીધો છે, જે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સંભાળી લીધેલો છે. જેથી કરીને, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, આજ તારીખથી વર્ષ-૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં જો કોઈપણ પ્રકારની ખામી અથવા તો, વાપરેલ મટીરીયલની ગુણવત્તામાં જો કોઈ ખામી પુરવાર થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર તથા આર્કીટેકની સલાહ મુજબ, તે તમામનું રીપેરીંગ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, જે ખામીઓ માટે અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તો, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈપણ માળખાગત (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશું નહીં અને તે શરત પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે.

સદર આખી યોજનાનું નામ, “ શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન ” આપેલું છે અને તે નામ કાયમ રાખવાનું છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટ, ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાના કારણોસર, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં આગળના ભાગે આવેલ દુકાનો અંગેની તથા ‘બી’ ટાવર, ‘સી’ ટાવર, ‘ડી’ ટાવર તથા ‘ઈ’ ટાવર અંગેની કોઈપણ કોમન ફ્રેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહીં અને તે

શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખી છે.

સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ટાવર એટલે કે, ‘એ’ ટાવર થી ‘ઈ’ ટાવર માટે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા ઇલાયદી લીફ્ટ; દાદર; કોમન પેસેજ; કોમન પાણીની લાઈનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઈન; કોમન લાઈટ ફીટીંગ; તમામ ટાવર વચ્ચે કોમન પાર્કીંગ તથા એક અંડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ; સબ મર્સીબલ પંપ સાથેના પાણીનો બોર નંગ-૨ (બે) વિગેરે સુવિધાઓ કરી/બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનું મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનો સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગેનો ઇતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે મંડળ/એશોસીએશની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ફરજિયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપ્યો છે. તેમજ તે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશના તમામ સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવેલ મેમ્બરશીપ ફીમાંથી, સદર ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તેમજ તેના તમામ વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાના રહેશે. તે જ પ્રમાણે, દુકાનો અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશ અંગે, દુકાનોના માલીકો પાસેથી ઉઘરાવેલ મેમ્બરશીપ ફી માંથી, દુકાનો અંગે કરેલ તમામ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તેમજ તેના તમામ વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાના રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં જો, જે તે મંડળ/એશોસીએશમાં, જે તે મંડળ/એશોસીએશને લાગુ પડતી ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝને મેન્ટેન કરવા માટે રકમ ઓછી પડે તો, તેવે સંજોગે, તે મંડળ/એશોસીએશના દરેક મેમ્બરે પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ, તે મંડળ/એશોસીએશમાં આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર

મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહિક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અંગે જ્યારે અમો ત્રીજા પક્ષવાળા મંડળ/એસોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમાં ફરજિયાતપણે સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ તેવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ રચવામાં આવનાર મંડળ/એસોસીએશનની નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજોમાં, જ્યારે પણ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને સહીઓ કરી આપવા માટેની જાણ કરીએ, તે દિવસથી દિન-૭ (સાત) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વિના વિલંબે, તેવી તમામ સહીઓ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે. તેમજ તેવા ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર મંડળ/એસોસીએશનની જ્યાં સુધી રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને, સદર તમામ સુવિધાઓનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અર્થે તેમજ તેના સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરા વિગેરે ભરવા માટે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના ફાળે અને હિસ્સો આવતી રકમ, વિના વિલંબે ચુકવવાની રહેશે, જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે.

સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાની માલીકી અમો ત્રીજા પક્ષવાળા જ્યાં સુધી, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/એસોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહીં ત્યાં સુધી, તેની સંપૂર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની રહેશે. પરંતું, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આજરોજે સોંપી દીધેલ હોવાના કારણોસર, તેવી તમામ સવલતો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને બીજા અન્ય માલીકો સાથે સહીચારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ

નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરની નીચેની જમીનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, વગર વહેંચાયેલો સહીયારો હીસ્સો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરવાળી આખી મીલકત કોઈ કારણસર પડી જાય અથવા તો, તેને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, સદર ‘એ’ ટાવરના દરેક માલીકોએ પોતાના ભાગમાં, પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરમાં જવા આવવાનો રસ્તો; દાદર; કોમન પેસેજ; ઉપર-નીચેની પાણીની ટાંકીઓ; કોમન પાણીની લાઈનો; કોમન ડ્રેનેજ લાઈન તથા કોમન લાઈટ ફીટીંગ વિગેરે જે સુવિધાઓ કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘એ’ ટાવરના બીજા અન્ય ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને આથી આપો છો. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની બહારની બાજુમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતની પ્રોજેક્શન આઈટમ લગાડી શકશો નહીં.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ

નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરના કોમન પેસેજ, દાદર, ઓ.ટી.એસ. તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ, જે તે હેતુ માટે સુવિધાઓ બનાવેલી છે, તેજ હેતુ માટે કરવાનો છે. કોમન પેસેજ તથા દાદરની તેમજ ઓ.ટી.એસ.ની જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો સામાન મુકવાનો નથી કે તેને કાચું કે પાકું બાંધકામ કરીને, તમો પહેલા પક્ષવાળા આંતરી શકશો નહીં.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરની ઉપર જે ખુદ્દી અગાસી આવેલી છે, તે ખુદ્દી અગાસીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરના બીજા અન્ય તમામ ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીચારી રીતે કરવાનો રહેશે. પરંતું, સદર ‘એ’ ટાવરના ફ્લેટ નં. વાળા માલીકને વેચાણ આપેલ તથા વાપરવા આપેલ ખુદ્દી અગાસીમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો અથવા તો, સદર ‘એ’ ટાવરના બીજા અન્ય કોઈપણ ફ્લેટ માલીકોનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહીં અને તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથેજ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપ્યો છે.

સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોની પાછળના ભાગમાં એટલે કે, પુર્વ દિશા તરફ જે પાર્કિંગની ખુદ્દી જગ્યા આવેલી છે, તે પાર્કિંગની ખુદ્દી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાને, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ટાવરના એટલે કે, ‘એ’ ટાવર થી ‘ઈ’ ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો મુજબ સહીચારી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનો હક્ક

રહેશે. તેમજ સદર પાર્કિંગવાળી ખુદી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો, સદર ‘એ’ ટાવરના બીજા તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકારનું કાર્ય કે પાર્કિંગ બાંધકામ કરી શકશો નહીં કે ગંદકી કરી શકશો નહીં તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરી શકશો નહીં. તેમજ સદર પાર્કિંગ પ્લેસનો જે કાંઈપણ સાઈસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઈપણ સરકારી વેરા કે ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ આવે, તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નક્કી કરેલા નીતી નિયમો પ્રમાણે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ‘એ’ ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર ‘એ’ ટાવરમાં જે લીફ્ટની સુવિધા કરવામાં આવે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘એ’ ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદર લીફ્ટનો રીપેરીંગ મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ, લીફ્ટ મેનનો પગાર તથા ઇતર તમામ જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘શ્રી સ્વામિનારાયણ નિકેતન’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનના નક્કી થયેલ નીતિ નિયમો મુજબ, વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના ઉપરના સ્ટેબલને કોઈપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને ઉપરવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે. તે જ પ્રમાણે, સદર ફ્લેટના નીચેના સ્ટેબલને પણ કોઈપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને નીચેવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે.

સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો તેમજ નોંધણી ફી નો ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ, સદર મીલકત અંગે વધારાની ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના જે કોઈપણ પૈસા ભરવાના આવે, તે ભરવાની જવાબદારી પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાની છે. તેમજ સદર મીલકત વેચાણ લેવા સાફ જે કાંઈપણ ગુડ્સ એન્ડ સર્વિસ ટેક્સ (જી.એસ.ટી.), ટી.ડી.એસ. અથવા તો, ઇતર બીજો કોઈપણ સરકારી ટેક્સ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે, તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્સના નાણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અંગે ઇલેક્ટ્રીક લાઈટનું કનેક્શન મેળવવા માટે જે કાંઈપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, લખી આપ્યો છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકારક છે. તેમજ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ, લખી આપનાર તથા લખી લેનારની સુચનાથી તથા બંનેવની સંમતીથી, લી. વડોદરા શહેર નોંધણી કચેરીના પરવાનાવાળા દસ્તાવેજ લખનાર-શ્રી ચતિન આનંદલાલ શાહ, લા.નં. ૧૭/૮૩ રે. કલ્પના સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

સહી

શાખ

બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીકો :-

(૧) ચતિન આનંદલાલ શાહ-એચ.યુ.એફ.ના કર્તા

(શ્રી ચતિન આનંદલાલ શાહ)

(૨)

(શ્રીમતી શિલ્પા ચતિન શાહ)

(૩)

(શ્રી વેદાંત ચતિન શાહ)

(૪)

(શ્રી બીમલ વસંતલાલ શાહ)

(૫)

(શ્રીમતિ ડિમ્પલ બીમલ શાહ)

(૬) બીમલ વસંતલાલ શાહ-એચ.યુ.એફ.ના કર્તા

(શ્રી બીમલ વસંતલાલ શાહ)

(૭)

(શ્રીમતી સ્નેહલતાબેન રજનીકાંત શાહ)

(૮)

(શ્રીમતી ઉષાબેન સુન્દરલાલ શાહ)

ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતિ આપનાર :-

શ્રી સહજાનંદ રીયાલીટી એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

(૧)

(શ્રી જીતુભાઈ હિંમતભાઈ જોગાણી)

(૨)

(શ્રી યાજ્ઞીકભાઈ પ્રવિણભાઈ પાનસુરીયા)