

'Darshanam Arise' નામની યોજનામાં આવેલ શોરૂમ/દુકાન/ઓફીસ નં. ની સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ.=૦૦ પુરાનો :-

આજરોજ તારીખ : /૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

મે.ક્યુબ કન્સ્ટ્રક્શન એન્જિનિયરીંગ લી.(P.No.AACCC 8103 D)એ નામની કંપની એકટ, ૧૯૫૬ અન્વયે નોંધાયેલ પ્રા.લી.કંપની કે જેની ઓફીસ ૧,ચંન્દ્રમણીની નગર,વીધા વિહાર સ્કુલ પાસે,હાઈટેન્સન રોડ,સુભાનપુરા,વડોદરા મુકામે આવેલ છે.તેના વતી/તરફે ઓથોરાઈઝી અમીત મખ્ખનલાલ અગ્રવાલ ઉ.વ.આ.૩૪,ધંધો-વેપાર,(જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા-એક તરફવાળી કંપનીના હાલના તથા વખતો વખતના ડાયરેક્ટરો, વહીવટકર્તાઓનો પોતેજાતે તથા તેમના સહસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-કન્સ્ટ્રમીંગપાર્ટી આયોજક/ પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ :-

નીખા બીલ્ડર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી(P.No. AAKFN 9620 K) કે જેની ઓફીસ એ/૨, સેવાશ્રમ સોસાયટી, આત્મજયોતિ આશ્રમ પાસે, ઈલોરાપાર્ક, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી ભાગીદાર તરીકે અમીત મખ્ખનલાલ અગ્રવાલ ઉ.વ.આ.૩૪, ધંધો-વેપાર, (જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-કન્સ્ટ્રમીંગપાર્ટી-ડેવલોપર્સ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના શબ્દના અર્થમાં સંમતી આપનારા-કન્સ્ટ્રમીંગપાર્ટી-ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારોનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

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

Age. _____, P.No. _____

Add at : _____ (જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

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

૨) તા.જી.વડોદરાના મોજે ગામ ગોત્રીના રે.સર્વે નં. ૯૨૮/એ-૧/એ-૧/બી-૧ વાળી ૧૩૭૯૪.૦૦ ચો.મી. તથા રે.સર્વે નં. ૯૨૮/એ-૧/એ-૧/બી-૨ વાળી ૨૩૯૪.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૧૬૧૮૮.૦૦ ચો.મી.વાળી બિનખેતીની જમીન અંગે તા.૨૨/૦૫/૨૦૦૧ ના રોજ કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાના પત્ર ક્રમાંક નં. જમીન/સી/વી/૪૯૬ થી ૫૦૨/૨૦૦૧ અન્વયે મેળવેલ મંજૂરીઓ મુજબ તેના માલિક મુખત્યાર અને કબજેદાર ગુજરાત મીનરલ ડેવલોપમેન્ટ કોર્પોરેશન લી.(જીએમડીસી) પાસેથી,તા.૧૦/૦૧/૨૦૧૩ ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં.૧૭૭ અન્વયે અમો

આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળી કંપનીનાએ વેચાણ રાખેલ હતી, અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકપત્રકમાં તથા રેવન્યુ રેકર્ડ સીટી સર્વેમાં પડેલ વેચાણ નોંધ અન્વયે અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળી કંપનીના નામે નામફેર થયેલ હતી.

૧ સદર ઉપરોક્ત રે.સર્વે નં.૯૨૮ પૈકી વાળી, સીટી સર્વે નં.૨૩૪૬/અ/૧ વાળી જમીન કે જેનો પ્રારંભિક ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ માં સમાવેશ થતાં ફા.પ્લોટ નં.૧૬૦ અને ફા.પ્લોટ નં.૧૬૧ મળેલ હતો. સદર ફાયનલ પ્લોટવાળી જમીનના સ્થળસ્થિતિ મુજબના માપ અંગે કરેલ કાર્યવાહીઓ અનુસાર નગરરચના અધિકારીશ્રી, નગર રચના યોજના એકમ-૪, વડોદરા નાએ તા.૨૯/૧૧/૨૦૧૩ ના રોજ પત્ર નં.નરયો/ગોત્રી નં.૬૦/અ.ખ./૩૪૩૩ અન્વયે મુળખંડ નં.૧૧૭ ના ક્ષેત્રફળ ૧૨૯૫૦૦.૦૦ ચો.મી. પ્રમાણે ફા.પ્લોટ નં.૧૬૦ નુ માપ ૭૯૬૬.૦૦ ચો.મી. અને ફા.પ્લોટ નં. ૧૬૧ નુ માપ ૩૩૭૩.૦૦ ચો.મી. ફાળવેલ હતું.

સદર ઉપરોક્ત વર્ણનવાળી જમીન અંગે તા.૧૯/૦૬/૧૪ ના રોજ સમજુતી કરારના લખી લેનારા સાથે નક્કી થયેલ સ્પષ્ટતાઓ અન્વયે તેઓની જાણ સમજમાં ફા.પ્લોટ નં. ૧૬૦ ની જમીન પૈકી પ્લોટેડ ૩૧૮૦.૫૮ ચો.મી.(૩૪૨૩૫.૦૦ ચો.ફુટ)વાળી બિનખેતીની જમીન અમો આ લેખના સંમતી આપનારા-કન્ફરમિંગપાર્ટીનાને વિકાસ કરી, વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, તે અંગે લખી આપેલ ડેવલોપમેન્ટનો કરાર અન્વયે પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો મુજબ, જે અન્વયે નક્કી થયેલ તમામ શરતોને આધીન પોતાના ખર્ચે જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી યોજનાનું આયોજન કરી, જરૂરી વહીવટ વ્યવસ્થા કરી, ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર અને બાંધકામ સહની કાર્યવાહીઓ કરી, તમો લખી લેનારાને આયોજીત યોજના પૈકી યુનિટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, વેચાણ વ્યવહારો નક્કી કરી, આ લેખથી વેચાણ આપેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ સ્વીકારેલ હોઈ, આ લેખમાં સંમતી આપનારા-કન્ફરમિંગપાર્ટી તરીકે સામેલ થઈ સહી કરી આપેલ છે.

સદરહું તા.૨૧/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ નોટરી નોંધણી નં.૨૦૭૮૦ થી નોંધાયેલ ડેવલોપમેન્ટના કરાર ઉપર સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર/મુજબ નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સ્ટેમ્પડ્યુટી વેલ્યુએશન તંત્ર, વડોદરાનાએ જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ વસુલાત અંગે કરેલ હુકમ અન્વયે તા.૧૧/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરપાઈ કરતાં પ્રમાણપત્ર આપેલ છે.

સદર યોજના હેઠળની જમીનમાં બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદનમાંથી તા.૧૯/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ રજાચીઠ્ઠી નં.વોર્ડ-૧૧/કોર્મશિયલ-૧૯૪/૨૦૧૪-૨૦૧૫ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ 'Darshanam Arise' નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

૨) સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૬૦ ની જમીન પૈકી પ્લોટેડ ૩૧૮૦.૫૮ ચો.મી.જમીનમાં આયોજીત 'Darshanam Arise'નામની યોજના પૈકીની મિલકત તમો લખી લેનારાને અમો લખી આપનારાઓએ સંયુક્ત ભેગા મળી, આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જમીનના દરોને ધ્યાનમાં રાખીને, તે અન્વયે વેચાણ અવેજની રકમ રૂ.=૦૦ પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. સદર કુલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખી લેનારા તરફથી નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રૂપિયા વિગત/બેન્કનુનામ/ચેક નં.

-00 ના ચેક નં. થી

=00

સદર ઉપરોક્ત વિગત મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ અમો આ લેખ લખી આપનાર-ભાગીદારી પેઢીના નામે તમો આ લેખ લખી લેનારા તરફથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે મળ્યાની આદેશ 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 માટે મિલકતનો ફોટો લગાવવો જરૂરી હોઈ, આ લેખ અન્વયે હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબ યોજનાની મિલકતનો ફોટો લગાવી આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, અમો લખી આપનારાઓએ નકકી થયા મુજબની મિલકત વેચાણ આપી, તમો લખી લેનારાને બિન તકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ છે. જેનો બિન તકરારી ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપૂર્ણ માલીકી હક્કેથી તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે.

૩) અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વિગતે વર્ણવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૯૦ ની જમીન પૈકી પ્લોટ નં. ૩૧૮૦.૫૮ ચો.મી.જમીનમાં આયોજીત યોજના કે જે 'Darshanam Arise' ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી. અને સદર લેખ અન્વયે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)માં વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન,લાઈટ,ફેનેજ 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.

૪) સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) વાળી 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 કાયદા મુજબ ટેક્ષોની રકમ, કોર્પોરેશનનો વેરો, પ્રોપર્ટી કાર્ડ જેવા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોમન મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારાની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ,નોંધણી ફી,લખાઈ ફી વીગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ક્યુટી ભરવાની આવે તો તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

- ૫) સદરહું 'Darshanam Arise' નામની આયોજીત યોજના હેઠળની ખુદી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુદી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે અને સદર જમીનમાં એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિવાળી 'Darshanam Arise' નામની યોજનામાં આવેલ આ લેખથી સ્થળસ્થિતિના માપ પ્રમાણેની નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) વાળી મિલકત કે જે આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ સ્પષ્ટતાઓ અને સમજુતીઓ અન્વયે તમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વેચાણ આપેલ હોઈ, તે વેચાણ આપેલ માપ પ્રમાણેની મિલકતના માલીકી હકકો તથા વણ વહેચાયેલી જમીનમાં હકકો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે પ્રસ્થાપિત થયેલ હોઈ, સદર યોજનાની ખુદી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી શકાશે નહીં. અને તમો લખી લેનારા જો તમોને આથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)વાળી મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપો તો સદર આ લેખની તમામ શરતો ફરજિયાતપણે માન્ય રાખવાની તથા તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતાઓ કરીને જ વેચાણ આપી શકાશે અને આપવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૬) સદરહું 'Darshanam Arise' નામની આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં ફરજિયાત સભાસદ થઈ, તેના નીતી નિયમોનું ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ ધારક થતાં હોઈ, યોજનાના નીયમોનું ફરજિયાતપણે પાલન કરવાનું હોઈ, આપોઆપ યોજનાના એશોસીએશનના સભ્ય થયેલા છો અને યોજનાના એશોસીએશનના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજિયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે. અને નક્કી થયેલ દરો મુજબ લાઈફટાઈમ મેન્ટેન્સ ખર્ચ ફરજિયાત આપવાનો છે. તથા જરૂરપડે વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાણવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ વરાડે પડતા ભાગ આપવાની રહેશે. અને સદર યોજનામાં યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ માટે બનાવેલ કોમન રસ્તા, કોમન દાદર-પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, કોમન લાઈટ બીલ, કોમન ટોઈલેટ-બાથરૂમ, પાણીની મોટર, પંપ, કોમન પાર્કિંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેન્સ વિગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુ ઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ પોતપોતાની સહીયારી જવાબદારીથી ફરજિયાતપણે નક્કી થયા મુજબનો જરૂરી મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ૭) સદરહું 'Darshanam Arise' નામની આયોજીત યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી.સ્ટ્રક્ચર કે દીવાલોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં કે લીફ્ટ-પેસેજમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં. વધુમાં યોજનામાં આવેલ કોર્મશીયલ યુનીટના માલીકોએ જરૂરી પરમીશનો લઈ એટલે કે નોંધણી કરાવી વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ, યોજનાના એલીવેશનમાં ફેરફાર ન થાય તે રીતે આર્કિટેક્ટ/આયોજકોએ સુચવેલ મુજબ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ જ એડવર્ટાઈઝિંગ/નક્કી થયેલ સાઈઝ પ્રમાણેનું સાઈન બોર્ડ મુકવા-મુકાવવાનું રહેશે. જેથી તે અંગે

કોઈપણ ફેરફાર કરતાં પહેલા આર્કિટેક્ટ કે આયોજકો કે એશોસીએશન પાસેથી ફરજિયાત પરવાનગી લેવાની હોઈ, પરવાનગી આપેલી જ ફેરફાર કરી શકાશે. અને કોર્મશીયલ યુનીટમાં ભારે માલસામાન કે વાઈબ્રેશન કે અવાજનું પ્રદુષણ થાય તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહીં કે ધુમાડાનું પ્રદુષણ થાય તેવું રસોડું કે કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં અને યોજનાના કોમન પાર્કિંગ, પેસેજમાં ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં કે કોઈપણના અડચણ અંતરાવ થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ કરવાનું રહેશે નહીં કે સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ગુનાહીન કૃત્ય/ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્કોટક પદાર્થ રાખવાનો રહેશે નહીં કે તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ હોઈ, તેમ છતાં તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે તેઓ વિરૂધ્ધ એશોસીએશને કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની રહેશે.

સદરહું યોજનામાં કોમન લીફ્ટ-કોમન લાઈટ અને બિલ્ડીંગમાં લગાડેલ ઇલેક્ટ્રીકલ/ઇલેક્ટ્રીકલ સાધનો/ઇન્ટુમેન્ટના કેબલીંગ (વાયરીંગ) વિગેરેમાં ફોલ્ટ કે ઇલેક્ટ્રીકલ શોર્ટસર્કિટ કે અન્ય કોઈ કારણોસર કોઈપણ પ્રકારે અકસ્માત થાય તો તેવા પ્રસંગે તે અંગે જરૂરી રીપેરીંગ મરામત, નુકશાની, વળતર ખર્ચાઓ યોજનાના એશોસીએશનમાં જમાં કરાવેલ મેન્ટેન્સન્સની રકમમાંથી કરવા-કરાવવો હોઈ, તેવા પ્રસંગે તે અંગે અમો યોજનાના આયોજકોની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં કે તે અંગે કોઈપણ પ્રકારે માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર 'Darshanam Arise' નામની યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર (પેમ્પ્લેટ) ફક્ત એલીવેશન ટેબાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે ટેબાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહીં. અને યોજનાના આયોજકો દ્વારા જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. અને સદરહું યોજનાના બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસીના તથા ખુફી જમીનના તથા રોડ-રસ્તા સહ અન્વયે/અંગે વધારાની એક્સેસઆઈ મળે તો તેનો કોઈપણ રીતે પ્રકારે/જગ્યાએ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા સહના તમામ પ્રકારે માલીકી હક્કો અને અધિકારો કાયમી ધોરણે અમો આયોજકો ભાગીદારી પેઢીની કે પેઢીના એસાઈનીઓ પાસેજ અબાધિત રહેશે. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે સદર યોજનાના બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલીકી માંગી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

- ૮) સદર વેચાણ આપેલ 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 તેમજ યુનીટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં કે બાહ્ય એલીવેશનમાં કે બાહ્ય કલર કામમાં કે સ્ટ્રક્ચર-ડીઝાઈનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે અને આથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં ઇન્ટરલ ઓલ્ટરેશન/ફનીચર સહના કામ દરમિયાન સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી

ધ્યાનમાં રાખી, સ્ટ્રક્ચર કેપીસીટી ઉપરાંતનું કામ કરી શકાશે નહીં તેમજ જરૂરી સ્ટ્રક્ચર કન્સ્ટ્રક્શન પાસેથી જરૂરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફિકેટ તેમજ એશોસિએશન/આર્કીટેક્ટનું એનઓસી મેળવવીને જ ઈન્ટરનલ ફેરફેર કરી-કરાવી શકશો. અને તે દરમિયાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થયા તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનિટ માલિકોએ તેનો તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વી.ભોગવવાનો રહેશે, તે અંગે આજુબાજુ-ઉપરનીચેના યુનિટ માલિકોએ ફરજિયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. સદર યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી. કે લીફ્ટ-પેસેજમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં. અને જો તેમ થાય તો તેવા પ્રસંગે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં. વધુમાં સદરનું યોજના ફ્લેટ ઓર્નશીપ એક્ટ-૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓને આધીન ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિવાળી હોઈ, અમો લખી આપનારાઓના માલિકી હકકોનો કાયમી આ માલિકી ફેર અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે અંત આવેલો હોઈ, યોજનાની જમીનમાં પણ વહેચાયેલા હીસ્સાની જમીન સહના તમો લખી લેનારા આથી સંપૂર્ણ માલિક 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 યુનિટ માલિકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા તમો લખી લેનારા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

- ૯) સદરનું 'Darshanam Arise' નામની આયોજીત યોજનાના કર્વડ/બેઝમેન્ટમાં આવેલ સામુહિક પાર્કિંગની જગ્યામાં તમામ યુનિટ વેચાણ રાખનારા માલિકોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનિટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય પાર્કિંગ કરવાનું હોઈ, તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ લેખ લખેલ હોઈ, અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. અને યોજનાના આગળના ભાગે મેઈન રોડ બાજુએ/આગળના ભાગમાં કે બેઝમેન્ટમાં આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં પણ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનિટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. જેમાં વેપારી માલ-સામાન કે કાર્ટીંગના ઉપયોગના વાહનો મુકી શકાશે જ નહીં અને અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજકનાએ યોજના અંગે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને તમો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ સંપૂર્ણ ચુકવણી થયા બાદ માસ-૩ (ત્રણ) 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, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની ઉપલબ્ધ એવી તમામ પુર્તતા કરી આપીશું. અને ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવેથી અને નક્કી થયા મુજબનો સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરીશું. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આવેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો આ માલિકીકેરના 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 મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવા બંધાયેલા રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આવેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા સદરહું યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ યુનિટનો કબજો સુપ્રત કરેથી/કમ્પલીશન મળેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયગાળાની અંદર વેચાણ આપેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન લખી આપનારાના દયાનમાં 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 વડતર મેળવી શકે છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી/કમ્પલીશન મળેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન 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 આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર વેચાણ લેખમાં જણાવ્યા મુજબની યોજનામાં આવેલ તેનો કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુમાટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. અને સદર વેચાણ લેખની રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને વેચાણ આપેલ જમીન-મિલકત, (ખુદ્દી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે જે લાગુ પડતુ હોઈ) પર જ્યાં સુધી તે એલોટીના નામે હસ્તાંતરિત કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ 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 લાવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને કેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે 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 અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૦) સદર નીચે વર્ણવેલ યોજના હેઠળની નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વર્ણવેલ જમીન અમો એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના નેઝા હેઠળ વેચાણ રાખ્યા મુજબની માલીકી અને સંમતી આપનારા-આયોજકને પ્રાપ્ત થયેલા હકકો મુજબ કબજા ભોગવટાની છે અને અને જે યોજનાની જમીન અંગે આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખખા અને કલીયર માર્કેટબલ છે. અને આથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ,ભાગ,હક્ક,હીત,સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ,પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની,સંસ્થાને ગીરો,વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત ચા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ,શરતો,હાલ સ્થળસ્થિતિની જાત-માહિતી મેળવી,જોઈ ચકાસી સમજી,વિચારીને આથી વેચાણ આપેલ મિલકત વેચાણ રાખેલ હોઈ, સદર નીચે વેચાણ આપેલ મિલકતના વર્ણનવાળી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન

(પરીશીષ્ટ નં.૧) :-

૨જી. ડીસ્ટ્રી. અને ૨જી. સબ ડીસ્ટ્રી. વડોદરા વિભાગ-૪ ના મોજે ગામ ગોત્રીના બ્લોક/ સર્વે નં.૯૨૮ પૈકી વાળી,સીટી સર્વે નં.૨૩૪૬/અ/૧ વાળી જમીન કેજેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ માં સમાવેશ થતાં મળેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૯૦ ની ૭૯૬૬.૦૦ ચો.મી.વાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી ૩૧૮૦.૫૮ ચો.મી.(૩૪૨૩૫.૦૦ ચો.ફુટ) વાળી બિનખેતીની જમીન કેજેમાં એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિથી 'Darshanam Arise' નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

-: વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન

(પરીશીષ્ટ નં.૨) :-

સદર ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ નં.૧)માં વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/ મંજૂરીઓ મુજબ આયોજીત યોજના/બિલ્ડીંગના ફ્લોરમાં આવેલ શોરૂમ/દુકાન/ ઓફીસ નં. વાળી ચો.મી. કારપેટ એરીયા કેજે હાલ મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયાના સ્થળસ્થિતિ મુજબ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને એપાર્ટમેન્ટની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી ચો.મી.જમીન સહની જમીન-મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ
પશ્ચિમે : લાગુ
ઉત્તરે : લાગુ
દક્ષિણે : લાગુ

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાઓએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, 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 :-

મે.કચુબ કન્સ્ટ્રક્શન એન્જીનિયરીંગ લી.

એ નામની કંપનીના વતી ઓથોરાઈઝી

=====

અમીત મજબનલાલ અગ્રવાલ

સંમતી આપનારા-કન્સ્ટ્રમીંગપાર્ટી :-

નીષ્ઠા બીલ્ડકોર્પ એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી ભાગીદાર તરીકે

=====

અમીત મજબનલાલ અગ્રવાલ