

3

VL-AAN-RERA-D/1

23-4-22

શ્રી
વેચાણ દસ્તાવેજ

રૂ/- પુરાનો

રેરા રજી. નં.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ / / ૨૦૨૨ના રોજ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

લખાવી લેનાર :

.....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજાપક્ષકાર (એલોટી) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત વંશ, વાલી, વારસો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

લખી આપનાર : જમીન માલિક :

શ્રીનાથજી ડેવલોપર્સ (PAN-AEJFS 0136 A) એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ત્રીં વહિવટકર્તા ભાગીદાર

૧. હીતેશ ઈન્ડરકુમાર માખીજાની, ઉ.વ.આ. ૪૮, ધંધો વેપાર, આધાર નં. ૭૧૮૭ ૬૨૪૮ ૩૭૨૨
રહે. એ-૨, સુગમ પાર્ક-૨, રૂક્મણી પાર્ટી પ્લોટ પાસે, વાઘોડીયા રીંગ રોડ, વડોદરા.
૨. મુકેશકુમાર નરેન્દ્રભાઈ રાજપુત, ઉ.વ.આ. ૩૬, ધંધો વેપાર, આધાર નં. ૪૦૬૬ ૮૧૪૭ ૭૪૨૫
રહે. ૧૭, આદિનાથ ડુપ્લેક્સ, નારાયણ વિદ્યાલય રોડ, ભગીરથ પાર્ટી પ્લોટ પાસે, વાઘોડીયા-ડબોઈ રીંગ રોડ, વડોદરા.
૩. કમલેશ સુરેશચંદ્ર ટેલર, ઉ.વ.આ. ૪૪, ધંધો વેપાર, આધાર નં. ૪૫૮૩ ૮૫૬૭ ૫૩૦૬
રહે. સી-૨૨, પ્રણવ પાર્ક, કલાદર્શન ચાર રસ્તાની પાસે, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રમોટર્સ અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

જત, તમો મીલ્કત ખરીદનાર/એલોટી જોગ અમો મીલ્કત વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર આ મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા (વિભાગ-૫)માં શહેર વડોદરાના મોજે ગામ બાપોદની સમીની જમીન રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૦૩૩ પૈકી વાળી આવેલ છે. સદર જમીન ટી.પી. નં. ૪૪માં આવેલ છે તેનો ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫૭ પડેલો છે. તેનું વડોદરા નગર રચના યોજનાના અભિપ્રાય તા. ૧૪.૧૦.૨૦૨૧ પ્રમાણે માપ ૬૦૪૮.૦૦ ચોરસ મીટર છે. સીટી સર્વે પ્રમાણે માપ ૬૩૫૦.૦૦ ચોરસ મીટર છે. સદર મીલ્કત વડોદરા નગર રચના યોજનાના અભિપ્રાય તા. ૧૪.૧૦.૨૦૨૧ પ્રમાણે ૬૦૪૮.૦૦ ચોરસ મીટર છે. જે જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ મુજબ જમીન માલિક પટેલ જયંતિભાઈ શામળભાઈ અને હયાતીમાં દાખલ થતા સંમતિ આપનાર પટેલ નિલેશ જયંતિભાઈ પાસેથી તારીખ ૧૧.૦૪.૨૦૨૨ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ

નંબર ૬૪૩૫ થી ખરીદ કરેલ અને તેનો માલીકી કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે.

સદર જમીન લખી આપનાર પ્રમોટર્સ/ડેવલોપર્સના ભાગીદારી પેઢી શ્રીનાથજી ડેવલોપર્સ નામની તા. ૨૦.૦૧.૨૦૨૧ના રોજ નોંધણી નંબર ૨૩૫થી પાર્ટનરશીપ ડીડ (ભાગીદારી લેખ) બનાવેલ છે.

સદર મિલકતની જમીન મે.વડોદરાના કલેક્ટરશ્રીના હુકમ ક્રમાંક એન.એ./એસ.આર./૧૨૧૫/૨૦૧૭-૧૮ નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૬૭૪૫ થી ૫૩/૧૭, તારીખ ૦૭.૧૨.૨૦૧૭થી બિનખેતીની થયેલી છે.

સદર જમીન અંગે વડોદરા મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની રજાચીઠી નંબર વોર્ડ-૯/એસએચબી-૧૧૨/૨૧.૨૨, તા. ૨૫.૦૩.૨૦૨૨ના રોજથી મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ રહેણાંક/વાણિજ્ય હેતુ ટાવરમાં રહેણાંકના હેતુ માટે કુલે ફ્લેટ્સ તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે કુલે દુકાનોની “વલ્લભ હાઈટ્સ” નામથી એપાર્ટમેન્ટ/ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે.

ઉપરોક્ત મિલકત અંગે અમોને “શ્રીનાથજી ડેવલોપર્સ”ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ અમો લખી આપનારની હાજરી અને સહિથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેશરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ અમો તમામ ભાગીદારોને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે, તે કોઈપણ પ્રકારે રદ્દ કે કેન્સલ કરેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાહેધરી આપીને જ ઉપરોક્ત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોક્ત બાંધકામ કરેલ ઈમારત માટેના મિલકતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઇલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર, ફીફ્થ ફ્લોર, સીક્થ ફ્લોર, સેવનથ ફ્લોર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને “વલ્લભ આંગન” ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

૨. ઉપરોક્ત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક/ધંધાકીય હેતુ માટેની એપાર્ટમેન્ટ/ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું “વલ્લભ આંગન” ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત/એપાર્ટમેન્ટ જેની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૧માં આપવામાં આવેલ છે, તે ઈમારતમાં ટાવરમાં માળ પર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર, જેના કાર્પેટ એરીયાનું માપ ચોરસ મીટર તથા ઓપન ટેરેસ ચોરસ મીટર, બાલ્કની ચોરસ મીટર છે. સદરહું મીલકતની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૨માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મીલકત તમો લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ કિંમત ₹/- શબ્દમાં રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મિલકતને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૩માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું યુનિટ (ફ્લેટ/દુકાન) તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

૩. સદરહું મિલકતના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

અવેજની વિગત

રૂ

રૂ

૪. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકોનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હીત-ભાગ, દર-દાવો, લાગ-ભાગ નથી કે સદરહું મિલકત ઉપર કોઈનો વારસાઈ હક્ક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૫. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેનો અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્ભળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે, તે તમો તથા તમારા પંશ-વાલી, વારસો થાપતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમો ભાગીદારી પેઢી કે અમો ભાગીદારો યા અમારા પંશ, વાલી, વારસો કે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૬. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે, વેરાબીલ, ઇલે.મીટર બીલ, વડોદરા મહાનગર સેવાસદનના હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ મિલકત તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ મિલકત તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ તેમ ન થતાં અમો તે પ્રકારના તમામ કનેક્શન રદ્દ કરવાની અરજીઓ આપી રદ્દ કરાવી નાંખીશું. તેમજ આ મિલકત અંગેના આજ તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

૭. સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની ફકત ઝેરોક્ષ ફાઇલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

૮. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય ને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ્દ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૯. સદરહું "વક્ષભ આંગન" એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડિંગના બાંધકામ કિટેલ્સ સ્પેશીફિકેશન વાળા વડોદરા મહાનગરપાલિકાએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડિંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઇન્સ્પેક્શન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનો મિલકતની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાંધકામ વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસચર, સ્ટ્રક્ચર કિઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઇન્સ્પેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી મિલકતની માપ સાઈઝ કિઝાઈન હદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો

વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૧૦. સદરહું મિલકતના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય યુનિટ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહિયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ/કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહીં. સહિયારી સુવીધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજ પરીશીષ્ટ-૩માં આપવામાં આવેલ છે.

૧૧. સદરહું “વલ્લભ આંગન” ના નામથી ઓળખાતી ઇમારતના મિલકત માલીકોનું એક એશોસિએશન રચેલું છે, જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ/ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એક્ટ/નોન ટ્રેડિંગ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એશોસિએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આપતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. “વલ્લભ આંગન” ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસિલીટી જાળવણી તેમજ સુખાદીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા કલબ હાઉસ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઇલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહિયારી સુવીધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો મિલકત ઓનર્સ એશોસિએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેક્સીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ખર્ચ માટેની ડિપોઝીટ તરીકે સદરહું મિલકતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડિપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે. અને “વલ્લભ આંગન” બિલ્ડીંગના એશોસિએશનને સદરહું ડિપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલકત હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડિપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલકત મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જ્સ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું મિલકતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીના “વલ્લભ આંગન” એપાર્ટમેન્ટમાં વેચાણ ન થયેલ મિલકતનો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એશોસિએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

૧૨. સદરહું એશોસિએશનમાં એક વ્યક્તિ મેજેનર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતોવખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૩. વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હક્ક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહિયારી સુવીધાઓ મિલકતના હોલ્ડર્સોએ સહિયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગના એસોસિએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ

માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી તથા તેમા રહેલા સાધનો મેઇન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એશોસીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૪. તમો સદરહું યુનિટ માટેનું પોતાનું સાઇન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઇઝનું રાખવાનું છે. ઇમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઇન બોર્ડની જગ્યા રેવ્યુલારીટી આપશ્યક છે. તેથી એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં. તેમજ મેઇન ડોરની ડીઝાઇનમાં પણ ક્યારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. આ ઉપરાંત ઇમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ ચીત્રો રાખી શકાશે નહીં. તે બાબત એશોસીએશન જે સાઇઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઇઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું યુનિટના સાઇન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એશોસીએશન જે કાંઈ નીચમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેઇફ્ટી ગ્રીલોની ડિઝાઇન જે એશોસીએશન નક્કી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક મિલકત હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

૧૫. તમો ખરીદનારે એશકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી, કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૧૬. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

૧૭. ભવિષ્યમાં ઇમારત અકસ્માતે પડી જાય તે નુકશાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલા પુરતો જ તમારો હક્ક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૮. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અમારા નામનું એમ.જી.વી.સી.એલ.નું ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઇટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું. જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટકાર્ડ, વડોદરા મહાનગર સેવા સદનના વેરાબીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતાં તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે. અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૯. સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્સ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનો જે કાંઈ ચાર્જ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાના છે. તેમજ સદરહું મિલકત સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાથી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. અને તે માટે જરૂર પડ્યે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્સ (કેન્ડ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્સો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ કે જી.એસ.ટી.ટેક્સ વિગેરે વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતાં જે કઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી

આપવાનો રહેશે.

૨૦. સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે. અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે. અને કલીયર અને માર્કેટબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું મિલકતના કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈટ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૧. સદરહું મિલકતના વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહિત ખરીદનારને આ યુનિટ વેચાણ આપેલ છે. આ મિલકતના બાંધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીન્સ જે આવેલ છે, તે ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ખરીદેલ મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૨૨. સદરહું મિલકતમાં તમો ખરીદનારાએ નીચેના કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સ આર.સી.સી. (રૂઢકચર)ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું મિલકત તમોએ રહેણાંક/ધંધાકીય હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહું મિલકતમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવું વચત અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર મિલકત હોલ્ડર દ્વારા કરી શકશો નહીં. તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં ખાસ સેફ્ટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૨૩. આ એપાર્ટમેન્ટમાં મિલકતમાં રહેણાંક હોલ્ડરોએ આ મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ ફ્લેટનો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં. તેમજ તેમાં વાણીજ્ય હેતુ/દુકાનો આવેલ છે. તેમાં દુકાન ધારકો હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય મીલકતના હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોઇન્સ થાય તે રીતે મિલકત હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માલસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની ઇમારતની દિવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઇમારતને કલરકામ કે રીપેરિંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક મિલકત હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં મિલકત હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એશોસીએશનને મળતા તમામ હક્કો અમો વેચનારના ગણાશે અને તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઇમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમા આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર મિલકત ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આપતી જગ્યા મેળવવાનો મિલકતના હોલ્ડરોને હક્ક રહેશે.

૨૪. આ એપાર્ટમેન્ટના મિલકત હોલ્ડરોએ પોતાના યુનિટનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે

જ્યા ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાંખવાનો નથી.

આ ઇમારતના મિલકત હોલ્ડરોએ પોતાના યુનિટમાં કે આખી ઇમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

સદરહું “વક્ષભ આંગન” માં સહિયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડિંગના તમામ મિલકત ખરીદનાર ઘારકોએ સહિયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્સ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્સો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૨૫. સદરહું મિલકત અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઇમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની.કોર્પો.ના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઇમારતને 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 એશોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એશોસીએશનની રચના થયા બાદ એશોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એશોસીએશનની રચના થયા બાદ એશોસીએશનની લેખીત મંજૂર મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈ પણ સંજોગોમાં હેમેજ કરી શકાશે નહીં, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

૨૬. સદરહું બિલ્ડિંગનું નામ અમોએ “વક્ષભ આંગન” રાખેલ છે, તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.

૨૭. આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોન્ટ્રામેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીન્સ માટેનું જયુરીડિકશન વડોદરા શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો મીલકત હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

૨૮. સદરહું ઇમારતની પ્લમ્બિંગ સીસ્ટમમાં તમો યુનિટ હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર નીચેના મિલકત હોલ્ડરની મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે. જેથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૯. સદરહું મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે. એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

૩૦. સદરહું બિલ્ડિંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. જે તમો મિલકતના ઓનર્સની સહિયારી સુવીધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય મિલકતના ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહિયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવવો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે.

૩૧. ઉપરોક્ત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજૂર થયેલ બિલ્ડિંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમિયાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધિન છે. મિલકત હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડિંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડિંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપરબિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે એકમથી

એકમન 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.

૩૨. સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકતની બિલ્ડિંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસિએશન જે નિયમો બનાવે તે પ્રમાણે અથવા અંદરો અંદર સમજીને વાહનોનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

૩૩. સદરહું ઇમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ મિલકત કે પ્રશંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની અ નાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરોક્ત તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે મિલકત ખરીદનારના નામ જોગ એસોસિએશનને નામ ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસિએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકાર વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. મિલકત ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એસોસિએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો મિલકત ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૩૪. સદરહું રહેણાંક/ ધંધાકીય હેતુની ઇમારતોનું સંકુલ કે જે “વક્ષભ આંગન” ના નામથી ઓળખાય છે. તેની ઇમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરને ન્યસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

૩૫. મિલકત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

૩૬. લીફ્ટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસિએશન મારફત લેવાના રહેશે. એસોસિએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલું કન્ડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૭. સદરહું ઇમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે. આ મિલકત અંગે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફ્લેટનો ઉપયોગ તેના નિતિ-નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૩૮. સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડિંગ જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાગે તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૩૯. રદ્દ કરવા બાબત (Severability)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ચુકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વીનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બીજા અમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી 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 કારણની બાકીની જોગવાઈઓ આ કારણના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૪૦. વિવાદનું નિરાકરણ

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નીરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એક્ટ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈનો હેઠળ તેને યોગ્ય સત્તા મંડળને મોકલવાની કરાશે.

૪૧. ઉપર જણાવેલા પરીશીષ્ટવાળી મીલકતના કોમન પ્લોટ તેમજ ઉપર આવેલા અગાસી, કલબ હાઉસ, કોમન ફેસીલીટી તથા કોમન એરિયા ના માલીકી હક્કો તથા તેઓનો કબજો, પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થતા એલોટી માટે શરૂ કરવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરી દેવામાં આવશે જેમાં પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહિ. તદ્દઉપરાંત તેનો સંપુર્ણ વહીવટ પણ સદર સર્વિસ સોસાયટીને આપી દેવામાં આવશે.

૪૨. The Promoter shall not have any claim of F.S.I., additional F.S.I. and terrace rights after Building Use Permission has been obtained, such rights if any will be owned by the "Association of Allottee"

૪૩. સદર ધર્મારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રિયુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજુ. પ્રોજેક્ટ રેરા રજુ. નં.થી નોંધાણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું બાનાખત કારાર અમોએ “રેરા” કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં., તા.થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ “રેરા” ના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૪૪. સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોઈને સદરહું ધર્મારત (સોસાયટી)ના તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે.

૪૫. આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના ટાઈટલના ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોંપેલ છે, તે તમોને જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છે.

૪૬. અમોએ વેચાણ રાખેલ જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ.

૪૭. સદર જમીન બીનખેતીમાં ફેરવી આપવા કરેલ હુકમની નકલ.

૪૮. ઉત્તરોત્તરના માલિકી હક્ક પત્ર, રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની (પ્રમોગેશન નોંધ)ની નકલ.

૪૯. વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાંથી મેળવેલ બાંધકામ અંગે વિકાસ પરવાનગી/રજાચીટ્ટીની નકલ.

તથા બીલ્ડીંગ પ્લાન/નકશાની નકલ.

૫૦. પાર્ટનરશીપ ડીડની ઝેરોક્ષ

૪૯. વકીલશ્રીના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટની ઝેરોક્ષ

૫૦. “રેરા”નું નોંધાણીનું પ્રમાણપત્રની ઝેરોક્ષ.

મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા (વિભાગ-૫)માં શહેર વડોદરાના મોજે ગામ બાપોદની સમીની જમીન રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૦૩૩ પેકી વાળી આવેલ છે. સદર જમીન ટી.પી. નં. ૪૪માં આવેલ છે તેનો ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૫૭ પડેલો છે. તેનું વડોદરા નગર સ્થના યોજનાના અભિપ્રાય તા. ૧૪.૧૦.૨૦૨૧ પ્રમાણે માપ ૬૦૪૯.૦૦ ચોરસ મીટર છે. સીટી સર્વે પ્રમાણે માપ ૬૩૫૦.૦૦ ચોરસ મીટર છે. સદર મીલકત વડોદરા નગર સ્થના યોજનાના અભિપ્રાય તા. ૧૪.૧૦.૨૦૨૧ પ્રમાણે ૬૦૪૯.૦૦ ચોરસ મીટર છે. સદર મિલકતની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

- પૂર્વે : ૧૮.૦૦ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે : ભક્તિભવન સોસાયટી આવેલ છે.
ઉત્તરે : ખુદી જમીન તથા કૃષ્ણકુંજ-૧ આવેલ છે.
દક્ષિણે : શ્યામસુંદર વિભાગ-૨ સોસાયટી આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ - ૨

વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ “વસંત આંગન” ના નામથી ઓળખાતી ઓળખાતી ઈમારત/એપાર્ટમેન્ટમાં ટાવરમાં માળનો ફ્લેટ/દુકાન નંબર, જેના કાર્પેટ એરીયાનું માપ ચોરસ મીટર તથા ઓપન ટેરેસ ચોરસ મીટર, બાલ્કની ચોરસ મીટર છે. સદર મિલકતમાં વરાડે પડતી જમીન કેમન પ્લોટનું માપ ચોરસ મીટર તથા વરાડે પડતું દાદર, પેસેજનું માપ ચોરસ મીટર, અને પાર્કિંગનું માપ સદર મિલકતમાં સ્લેબસહિતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ છે. સદર મિલકતની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

- પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ - ૩

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુદી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફ્ટ સમગ્ર ઈમારતના પાય, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોર્ટિંગો વોલ, ગટર કનેક્શન, પ્લમ્બિંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઇનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય, અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજૂર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધાજ મીલકત ધારકો વચ્ચે સહિયારી તથા મુજબ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ મુજબ સુવિધાનો કોઈપણ મિલકત હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલીકી હક્કનો દાવો નહીં કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ

અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવે છે, તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

સહી

સાક્ષી

લખી આપનાર : જમીન માલિક

શ્રીનાથજી ડેવલોપર્સ એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના તર્ફે વહિવટકર્તા ભાગીદાર

૧.-----
હીતેશ ઈન્ડરકુમાર માખીજાની

૨.-----
મુકેશકુમાર નરેન્દ્રભાઈ રાજપુત

૩.-----
કમલેશ સુરેશચંદ્ર ટેલર



... ..
... ..

... ..

...

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..